



Envoyé en préfecture le 03/04/2017

Reçu en préfecture le 03/04/2017

Affiché le 03/04/2017

ID : 081-248100737-20170327-DEL2017_043-DE

P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DU TARN

SAINT-JUÉRY

2 – RAPPORT DE PRESENTATION COMPLEMENTAIRE

Modification n°4		
Enquête Publique		Approuvé
23 Janvier 2017	24 Février 2017	23 Mars 2017



Jérémy PEREZ

Urbaniste - Géographe

4 Boulevard des Platanes

31400 Toulouse

Mobile : 06.75.53.90.30.

Fixe : 05.61.75.10.98.

@: jeremy.perez@hotmail.com

Sommaire

1.	NOTICE EXPLICATIVE	3
1.1	PRECISION DE LA SURFACE DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS ET DES ANNEXES	5
1.2	MODIFICATION DES REGLES CONCERNANT LES PENTES DE TOITURES EXIGÉES POUR LES ANNEXES DES CONSTRUCTIONS	5
✱	<i>Adaptation des dispositions des articles 11 du règlement</i>	<i>5</i>
1.3	MODIFICATION DES DISPOSITIONS DES ARTICLES 6 ET 7 DE LA ZONE U1 ET DE L'ARTICLE 7 DE LA ZONE U2 AFIN DE FAVORISER LA DENSIFICATION	6
1.4	AUGMENTATION DES HAUTEURS EN ZONE U1 AFIN DE FAVORISER LA DENSIFICATION DU CENTRE	12
1.5	CREATION D'UN SOUS-SECTEUR EN ZONE U1, NOMME U1B, POUR PERMETTRE LE PROJET DE RENOUVELLEMENT DE L'ANCIEN CINELUX ET DE DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ARTICLES 6, 7, 11 ET 13 DU REGLEMENT ECRIT	13
1.6	MODIFICATION DU PERIMETRE DE LA ZONE U1 AFIN D'INTEGRER LA RUE AUGUSTIN MALROUX	16
1.7	MODIFICATION DU PERIMETRE DE LA ZONE AU DE L'ALBARET ET PASSAGE DE LA PARCELLE SITUÉE EN PARTIE EST EN ZONE URBAINE, AFIN DE PERMETTRE LA REALISATION D'UN PROJET D'ACCUEIL D'ACTIVITES ET DE POPULATION.	18
1.8	MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LA ZONE AU DE L'ALBARET	20
1.9	CREATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LA ZONE U2A DE L'ALBARET	24
1.10	CREATION DU REGLEMENT ECRIT POUR LA ZONE U2A	26
1.11	MODIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT EN ZONE U1 EN CAS D'AMENAGEMENT OU DE RESTRUCTURATION D'UN BATIMENT EXISTANT ;	35
1.12	MODIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES AU MODE D'URBANISATION ET DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE AU ROUTE DE MONTPLAISIR	39
1.13	SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°3.	43
1.14	DEPLACEMENT DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°5	45
1.15	MODIFICATION DU SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE L'ANCIENNE ROUTE DE CUNAC	46
1.16	MODIFICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 1 DE LA ZONE A	47
1.17	REPERAGE DANS LES ZONES A DES CONSTRUCTIONS POUR LESQUELLES LE CHANGEMENT DE DESTINATION EST AUTORISE (ET PRECISE EN FONCTION DES PROJETS)	48
1.18	MODIFICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 6 POUR LE SECTEUR N1 PERMETTANT D'INTEGRER L'AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DU TARN	51
1.19	MISE A JOUR DES ANNEXES : INTEGRATION DE L'ARRETE PREFECTORAL DU 15 AVRIL 2013 PRESCRIVANT LA MISE EN PLACE D'UNE SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE SUR LE SITE DE L'ANCIENNE USINE LIMES ET RAPES (GROUPE MOB OUTILLAGE) SISE ROUTE DE VILLEFRANCHE SUR LA TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-JUÉRY.	52
1.20	MISE A JOUR DU TABLEAU DES SURFACES ET CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE DANS LES SURFACES TOTALES URBANISABLES	53
2.	MODIFICATION APRES ENQUETE PUBLIQUE	56



1. NOTICE EXPLICATIVE

La commune de SAINT-JUÉRY dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme** approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 Juin 2012.

3 ans après son approbation, ce document nécessite quelques adaptations réglementaires afin de clarifier certaines dispositions et de faciliter l'instruction du droit des sols. Elle permettra également d'intégrer certaines évolutions règlementaires légiférées depuis 2012 :

Cette modification n° 4 concerne :

- ✚ Une précision en termes de mesure de la surface des annexes et des extensions des constructions existantes. Emprise et surface de plancher étaient employées dans les articles et présentaient des difficultés d'interprétation au niveau de l'instruction.
- ✚ Les dispositions des pentes de toitures (Article 11) exigées pour les annexes des constructions ;
- ✚ Les dispositions des articles 6 et 7 de la zone U1 et de l'article 7 de la zone U2 afin de favoriser la densification et de permettre l'urbanisation des parcelles en drapeau.
- ✚ Augmentation des hauteurs en zone U1 afin de favoriser la densification du centre ;
- ✚ Création d'un sous-secteur en zone U1 pour permettre le projet de renouvellement de l'ancien Cinelux et de dispositions particulières aux articles 6, 7, 11 et 13 du règlement écrit.
- ✚ Modification du périmètre de la zone U1 afin d'intégrer la rue Augustin Malroux ;
- ✚ Le changement de périmètre de la zone AU de l'Albaret et le passage de la parcelle située en partie Est en zone urbaine (U2a), afin de permettre la réalisation d'un projet d'accueil d'activités et de population ;
- ✚ La modification de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU de l'Albaret ;
- ✚ La création d'une orientation d'aménagement et de programmation sur la zone U2a de l'Albaret
- ✚ La création du règlement écrit sur la zone U2a de l'Albaret ;
- ✚ La modification des dispositions relatives au stationnement en zone U1 en cas d'aménagement ou de restructuration d'un bâtiment existant ;
- ✚ La modification des dispositions relatives au mode d'urbanisation de la zone AU Route de Montplaisir ;
- ✚ La modification du schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation de l'Ancienne Route de Cunac ;
- ✚ La suppression de l'emplacement réservé n°3 ;
- ✚ Le déplacement de l'emplacement réservé n°5 ;
- ✚ La modification des dispositions de l'article 1 de la zone A ;
- ✚ Le repérage dans les zones A des constructions ou le changement de destination est autorisé (et précisé en fonction des projets) ;
- ✚ la modification des dispositions de l'article 6 pour le secteur N1 permettant d'intégrer l'avis du Conseil Départemental du Tarn
- ✚ La mise à jour des annexes : intégration de l'arrêté préfectoral du 15 avril 2013 ;
- ✚ Mise à jour du tableau des surfaces et correction d'une erreur de calcul de la superficie totale urbanisable.



Conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, ces modifications :

- 1° Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- 4° N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.



1.1 PRECISION DE LA SURFACE DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS ET DES ANNEXES

Dans tout le règlement écrit, **les surfaces des extensions des constructions et des annexes étaient précisées afin de bien spécifier leur définition**. Ces dispositions posent certains problèmes lors de l'instruction. En effet, il est mentionné dans ces articles **30 m² d'emprise ou de surface de plancher pour les extensions des constructions et 20 m² d'emprise ou de surface de plancher pour les annexes**. Il est arrivé, que certains projets soit conformes à ces seuils en termes de surface de plancher mais pas d'emprise. **Ces valeurs seront clarifiées en ne mentionnant plus que la notion d'emprise au sol** (permettant de prendre en compte les bâtis non clos sur les 4 faces).

Ainsi, toutes les références conjointes à la surface de plancher et à l'emprise seront modifiées pour ne préciser que des notions d'emprise au sol.

1.2 MODIFICATION DES RÈGLES CONCERNANT LES PENTES DE TOITURES EXIGÉES POUR LES ANNEXES DES CONSTRUCTIONS

✱ ADAPTATION DES DISPOSITIONS DES ARTICLES 11 DU REGLEMENT

Les dispositions de l'article 11 de chacune des zones prévoyaient que toutes les constructions devaient présenter **des pentes de toit comprises entre 30 et 35 cm/m**. Cette règle avait pour objectif de maintenir une certaine qualité esthétique des ensembles bâti y compris pour les annexes des constructions.

Ces pentes de toitures ne posent aucun problème pour les constructions principales, cependant, lors de la mise en place d'annexes au sein des unités foncières, la rédaction de l'article 11 engendrait des difficultés d'interprétation et d'instruction lors de l'installation d'annexes préfabriquées (du type cabanon de jardin) dont les pentes de toitures ne respectaient pas les 30 à 35 cm/m requis.

Afin de permettre l'installation de ces annexes, la municipalité a décidé d'ajouter dans les articles 11 des zones concernées, une disposition dérogatoire aux pentes de toits pour les annexes des constructions dont l'emprise au sol serait inférieure à 20 m².

Ainsi, le deuxième paragraphe de la section « 11.2 Toiture » sera modifié de la manière suivante pour les zones :

- ↖ U1
- ↖ U2
- ↖ U3
- ↖ AU
- ↖ N
- ↖ A

Dispositions avant modification

« Pour les constructions et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Pour les annexes, des couvertures de toit de type rouleau d'asphalte pourront être employées. »

Dispositions après modification

« Pour les constructions, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Ces dispositions de pente ne s'appliquent pas aux annexes des constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m². Pour les annexes, des couvertures de toit de type rouleau d'asphalte pourront être employées. »



1.3 MODIFICATION DES DISPOSITIONS DES ARTICLES 6 ET 7 DE LA ZONE U1 ET DE L'ARTICLE 7 DE LA ZONE U2 AFIN DE FAVORISER LA DENSIFICATION

A l'heure actuelle, les dispositions des **articles 6 et 7 de la zone U1 et 7 de la zone U2** permettent l'implantation de constructions de manière similaire à la morphologie urbaine existante (implantations à l'alignement des voies ou du bâti existant, implantations sur une des deux limites séparatives dans une bande de 15 m puis décalage de la limite au-delà des 15 m pour ne pas créer d'ombres portées sur les parcelles alentours...).

Ces règles **facilitent l'instruction de par leur précision et permettent de conserver un morphotype urbain constant** sur l'ensemble du centre bourg. Toutefois, **la municipalité souhaite se saisir des nouvelles dispositions règlementaires instituées par la Loi ALUR** en termes de **densification des espaces urbains**. Des adaptations sont donc nécessaires afin de permettre le **comblement des espaces interstitiels dans cette zone**. Les dispositions actuelles ne permettaient pas l'urbanisation de certains secteurs notamment les « **parcelles en drapeau** » issues de division foncière.

Ainsi, les articles 6 et 7 de la zone U1 sont modifiés de la sorte :

Article U1-6 : Dispositions avant modification

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, soit à l'alignement du bâti existant.

Pour les implantations des constructions et installations en limites des cheminements piétonniers ou des espaces publics autres que les voiries, celle-ci pourra se faire à l'alignement ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



Article U1-6 : Dispositions après modification

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, soit à l'alignement du bâti existant.

Cas particulier des parcelles en drapeau:

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées pour les constructions à usage d'habitat et leurs annexes résultant de la division parcellaire d'une unité foncière, dont la largeur de l'accès sur rue, nouvellement créé, n'excéderait pas 4 m de largeur et présenterait une longueur d'au moins 10 m. Dans ce cas, les constructions et installations devront être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 10 m.

Pour les implantations des constructions et installations en limites des cheminements piétonniers ou des espaces publics autres que les voiries, celle-ci pourra se faire à l'alignement ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

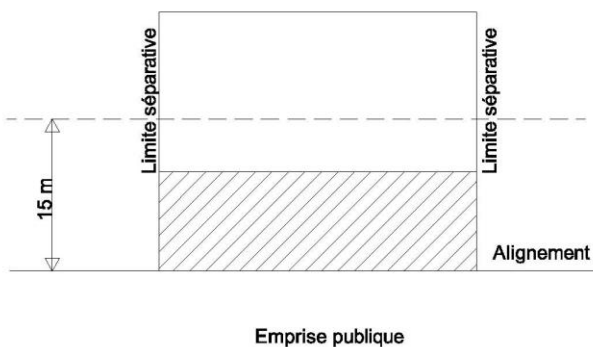
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article U1-7 : Dispositions avant modification

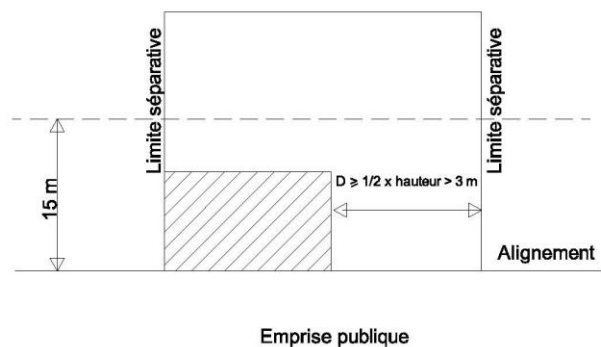
Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

A l'intérieur d'une bande de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions et installations doivent être implantées sur une au moins des 2 limites séparatives aboutissant aux voies. En cas d'implantation sur une seule des 2 limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Implantation sur les 2 limites séparatives



Implantation sur une au moins des 2 limites séparatives



Au-delà d'une profondeur de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques :

- les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres ;
- les annexes (constructions et installations dont la surface de plancher ou d'emprise est inférieure ou égale à 20 m² et la hauteur inférieure à 2,5 m mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère) et les extensions des constructions et installations existantes (constructions et installations dont la surface de plancher ou d'emprise est inférieure ou égale à 30 m² et la hauteur inférieure à 3 m mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère) peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Toutefois pour les parcelles dont la longueur de façade sur rue ou dont la taille et la profondeur permettent d'envisager la réalisation d'autres constructions, des implantations différentes peuvent être admises. Elles devront s'effectuer à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1,50 mètre. Cette distance est calculée à partir du bassin.

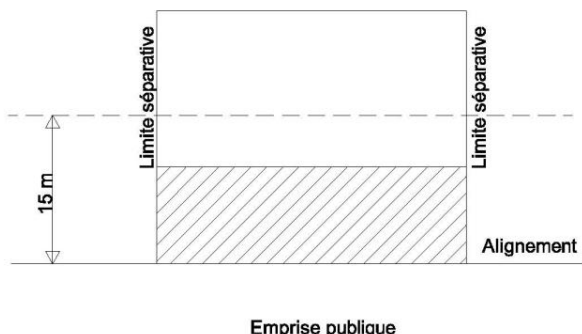
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article U1-7 : Dispositions après modification

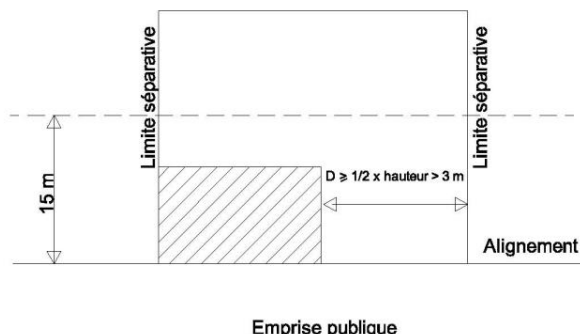
Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

A l'intérieur d'une bande de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions et installations doivent être implantées sur une au moins des 2 limites séparatives aboutissant aux voies. En cas d'implantation sur une seule des 2 limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Implantation sur les 2 limites séparatives



Implantation sur une au moins des 2 limites séparatives



Au-delà d'une profondeur de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques :

- *Les constructions et installations doivent être implantées soit :*
 - ✓ *à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres*
 - ✓ *sur une des limites séparatives, si la hauteur mesurée sur la limite séparative, entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, n'excède pas 3 m ;*
- *les annexes (constructions et installations dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m² et la hauteur inférieure à 2,5 m mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère) et les extensions des constructions et installations existantes (constructions et installations dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 30 m² et la hauteur inférieure à 3m mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère) peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.*

Toutefois pour les parcelles dont la longueur de façade sur rue ou dont la taille et la profondeur permettent d'envisager la réalisation d'autres constructions, des implantations différentes peuvent être admises. Elles devront s'effectuer à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1,50 mètre. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

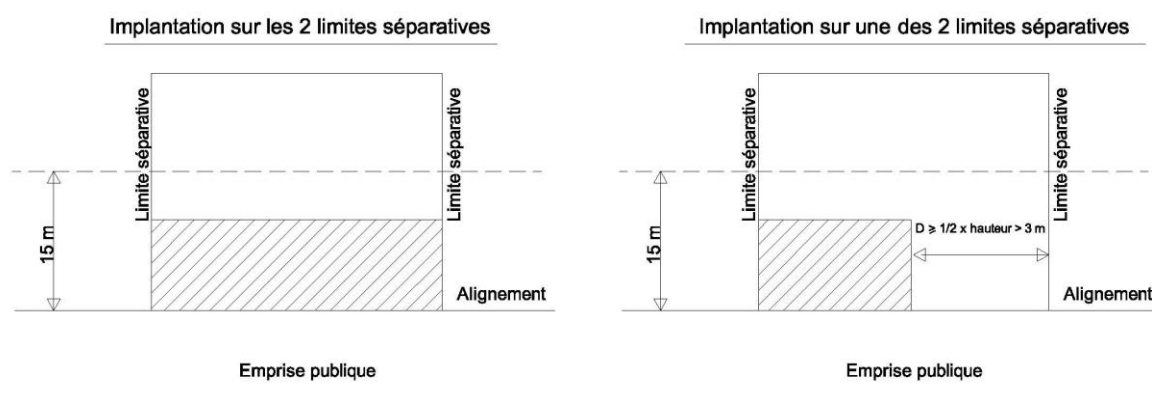


L'article U2-7 est modifié de la manière suivante :

Article U2-7 : Dispositions avant modification

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

A l'intérieur d'une bande de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions et installations peuvent être implantées sur une ou les 2 limites séparatives aboutissant aux voies. En cas d'implantation sur une seule ou aucune des 2 limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions et installations doivent être implantées à une distance des deux limites séparatives ou de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.



Au-delà d'une profondeur de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques :

- *les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres ;*
- *les annexes (constructions et installations dont la surface de plancher ou d'emprise est inférieure ou égale à 20 m² et la hauteur inférieure à 2,5 m mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère) et les extensions des constructions et installations existantes (constructions et installations dont la surface de plancher ou d'emprise est inférieure ou égale à 30 m² et la hauteur inférieure à 3m mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère) peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.*

Toutefois pour les parcelles dont la longueur de façade sur rue ou dont la taille et la profondeur permettent d'envisager la réalisation d'autres constructions, des implantations différentes peuvent être admises. Elles devront s'effectuer à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1,50 mètre. Cette distance est calculée à partir du bassin.

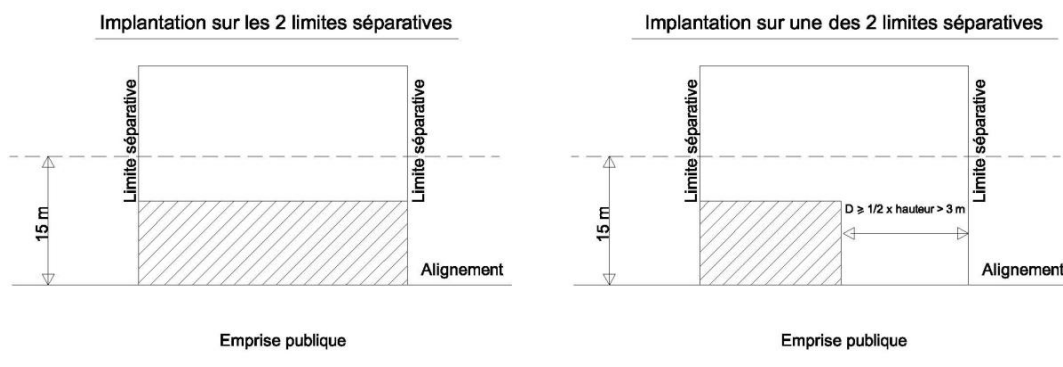
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



Article U2-7 : Dispositions après modification

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

A l'intérieur d'une bande de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions et installations peuvent être implantées sur une ou les 2 limites séparatives aboutissant aux voies. En cas d'implantation sur une seule ou aucune des 2 limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions et installations doivent être implantées à une distance des deux limites séparatives ou de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.



Au-delà d'une profondeur de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques :

- Les constructions et installations doivent être implantées soit :
 - ✓ à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres
 - ✓ sur une des limites séparatives, si la hauteur mesurée sur la limite séparative, entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, n'excède pas 3 m ;
- les annexes (constructions et installations dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m² et la hauteur inférieure à 2,5 m mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère) et les extensions des constructions et installations existantes (constructions et installations dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 30 m² et la hauteur inférieure à 3m mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère) peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Toutefois pour les parcelles dont la longueur de façade sur rue ou dont la taille et la profondeur permettent d'envisager la réalisation d'autres constructions, des implantations différentes peuvent être admises. Elles devront s'effectuer à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1,50 mètre. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



1.4 AUGMENTATION DES HAUTEURS EN ZONE U1 AFIN DE FAVORISER LA DENSIFICATION DU CENTRE

Dans le PLU opposable sur la commune de Saint Juéry, la zone U1 « est constituée du centre-bourg. Les constructions sont, pour la plupart, implantées à l'alignement des voies. C'est une zone centrale qui regroupe l'ensemble des fonctions urbaines : habitat, services, commerces, équipements, artisanat, ... »

Le règlement de cette zone a pour objectif de pérenniser la diversité des fonctions et de conserver un tissu urbain dense (R+3).

Dans la continuité des mesures prises dans cette modification, notamment en termes de développement durable (division parcellaire, modification des implantations de bâtiments), la commune a décidé de renforcer ces actions de densification. Ainsi, en zone U1, les hauteurs des bâtiments étaient limitées à R+3 soit 12m à l'égout du toit ou 13m à l'acrotère. Au travers de la modification cette hauteur va être relevée pour la zone U1 à 15m à l'égout du toit ou 16m à l'acrotère soit R+4. Cette mesure a pour objectifs de favoriser le renouvellement urbain, de promouvoir l'accueil de population à proximité des commerces et des services dans le centre et de favoriser la densification.

Article U1-10 : Dispositions avant modification :

ARTICLE U1-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions ne doivent pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit ou 13 mètres à l'acrotère soit R+3.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article U1-10 : Dispositions après modification :

ARTICLE U1-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions ne doivent pas dépasser 15 mètres à l'égout du toit ou 16 mètres à l'acrotère soit R+4.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



1.5 CRÉATION D'UN SOUS-SECTEUR EN ZONE U1, NOMME U1b, POUR PERMETTRE LE PROJET DE RENOUVELLEMENT DE L'ANCIEN CINELUX ET DE DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX ARTICLES 6, 7, 11 ET 13 DU REGLEMENT ECRIT

La municipalité de **Saint-Juéry** est en cours de négociations avec l'**office HLM « Tarn Habitat »** dans le cadre d'un projet de **renouvellement urbain portant sur l'ancien Cinelux, la Maison des associations et l'immeuble d'habitation en R+5** implantés Place Emile Albet (croisement de l'Avenue Germain Téqui, de l'Avenue Jean Jaurès et de la Côte Anselme Biscons). Ce futur projet s'inscrit dans le cadre du **renouvellement de tout le centre urbain** débuté en 2013. Il consisterait à la **démolition de l'existant puis à la reconstruction d'un immeuble d'habitation en R+4, à l'architecture et à la disposition innovante** (d'un point de vue de son intégration à l'environnement urbain et de ses principes de constructions), à destination des personnes âgées et des jeunes ménages. Un espace serait également réservé à la réalisation d'une maison des associations intégrant une salle de réunion et des bureaux. Ce projet s'inscrit dans une vision à long terme du renouvellement global de l'îlot (d'où son classement intégral en secteur U1b).

La municipalité souhaiterait **contraindre le moins possible la réalisation de ce projet, notamment sur la question de l'implantation et permettre une certaine liberté architecturale tout en assurant son intégration optimale à l'existant**. Des dispositions favorables à une certaine flexibilité de son urbanisation ont été prévue (article 6, 7, 11 et 13 du règlement de la zone U1b). Au regard du degré d'avancement des études en la matière, il est seulement possible d'indiquer que le futur bâtiment **ne reprendra pas l'emprise exacte de la construction existante**. La municipalité souhaite bénéficier d'un **recul supplémentaire** pour une partie de l'opération et ainsi permettre la création **d'une place paysagère en cœur d'îlot**.



Ainsi, afin de favoriser **la densification de ce secteur, de relier ce projet avec le réaménagement du centre-ville et d'envisager un projet novateur alliant compacité et proximité** avec les commerces et les services, les dispositions du secteur U1b seront les suivantes pour les articles 6, 7, 11 et 13 :

Article U1-6 spécifique au secteur U1b après modification :

- Dans le secteur U1b :

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, soit à une distance des voies et emprises publiques existantes ou à créer au maximum égale à 7 mètres.



Article U1-7 spécifique au secteur U1b après modification :

- Dans le secteur U1b :

Les constructions et installations doivent être implantées :

- soit sur une ou les 2 limites séparatives aboutissant aux voies. En cas d'implantation sur une seule ou aucune des 2 limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions et installations doivent être implantées à une distance des deux limites séparatives ou de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Article U1-11 spécifique au secteur U1b après modification :

- Dans le secteur U1b :

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

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

Article U1-13 spécifique au secteur U1b après modification :

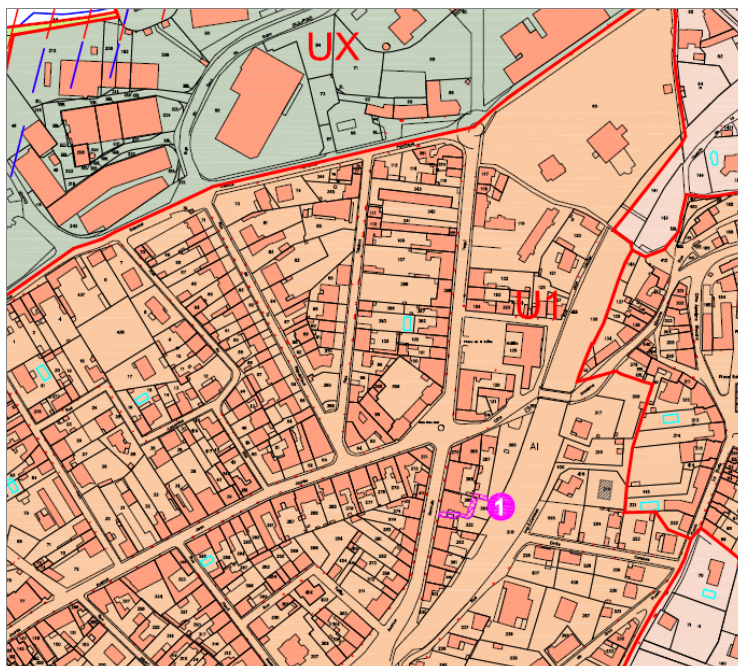
- Dans le secteur U1b :

Non règlementé.

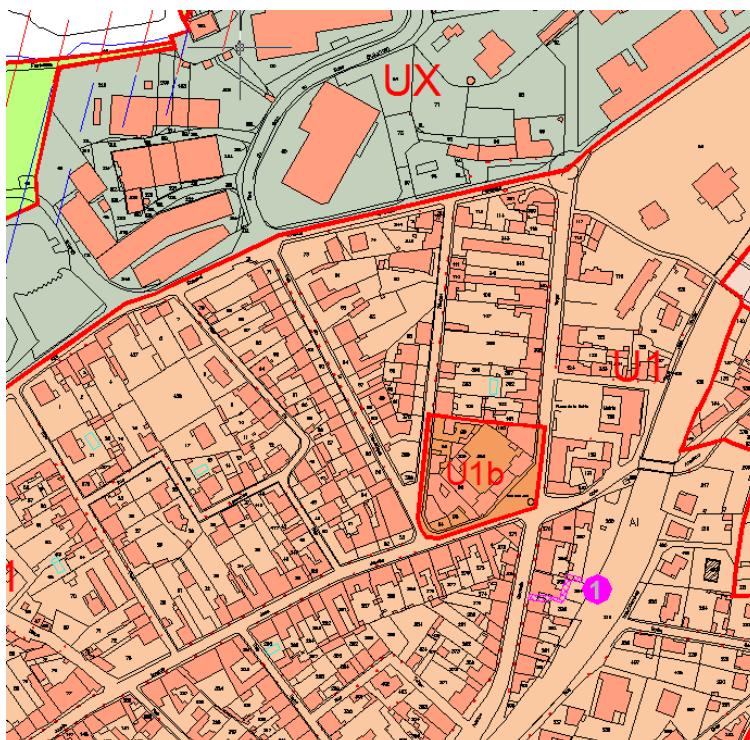


Un sous-secteur U1b est créé au règlement graphique. Il s'étend sur une superficie de 5 090 m² :

Règlement Graphique avant Modification :



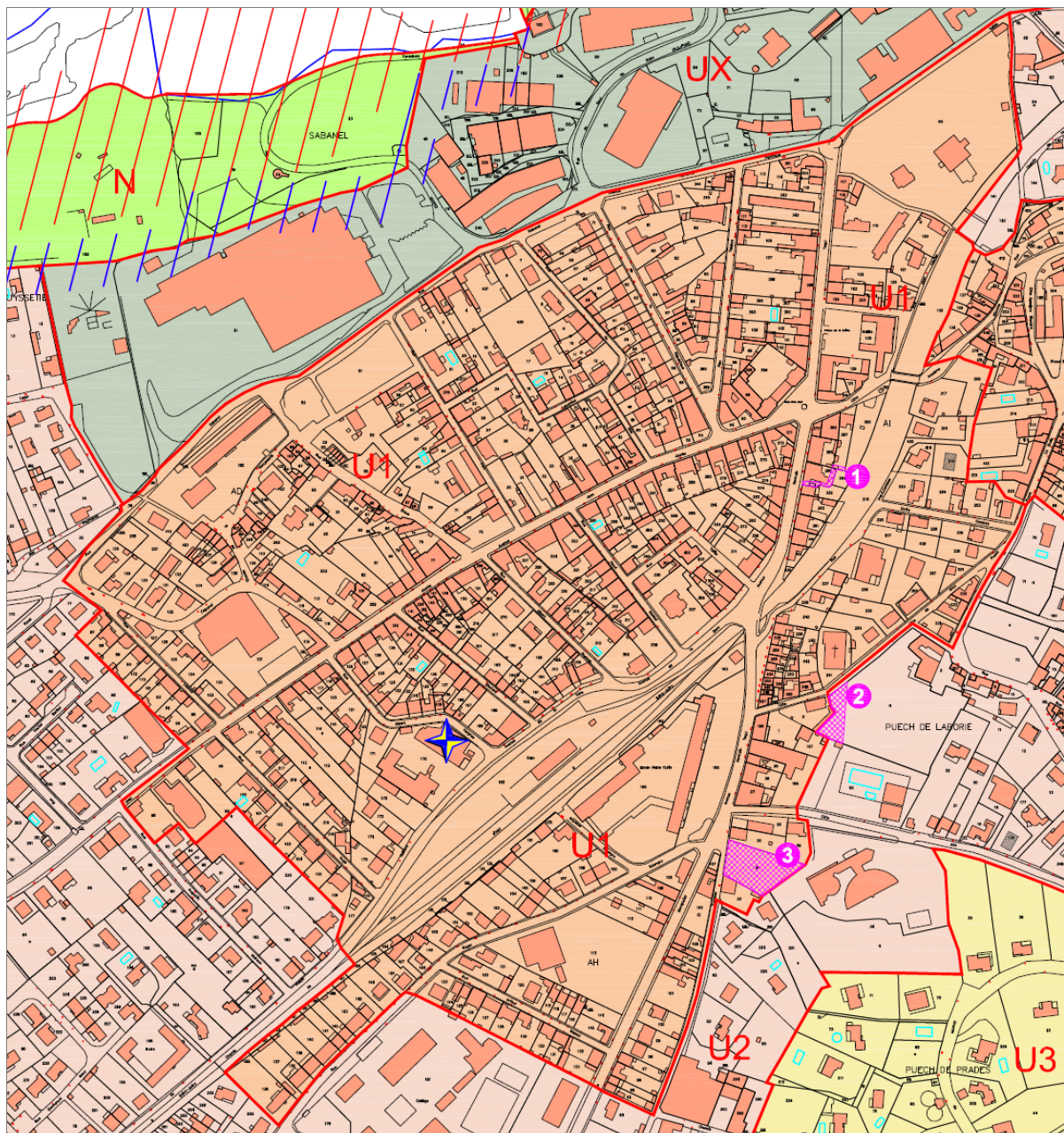
Règlement Graphique après Modification :



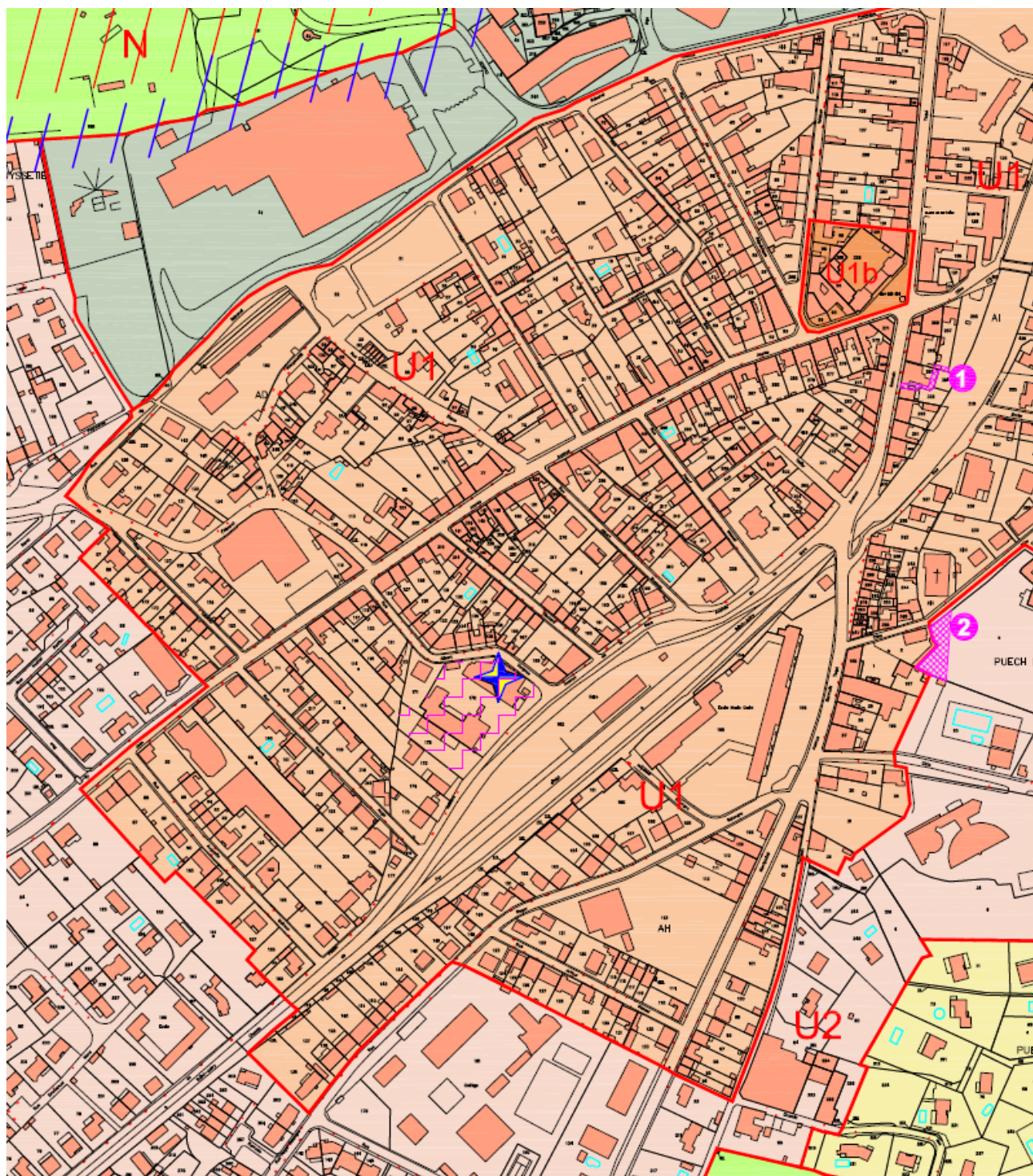
1.6 MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE DE LA ZONE U1 AFIN D'INTÉGRER LA RUE AUGUSTIN MALROUX.

La municipalité souhaite **modifier le périmètre de la zone U1** (inclusion de la Rue Augustin Malroux). Lors de la précédente révision du PLU (approuvée en 2012), le périmètre de la zone U1 reprenait le **périmètre de l'OPAH, aujourd'hui terminée**. Cette extension du périmètre de la zone U1 a pour objectif d'intégrer la rue Augustin Malroux, présentant une **morphologie urbaine similaire au centre-bourg**. Cette opération permettra de matérialiser une **limite franche au centre-ville et de favoriser sa densification**. Cette extension de la zone U1 sur la zone U2 s'étend sur une surface de **19 722m² soit environ 2 ha**.

Règlement Graphique avant Modification :



Règlement graphique après Modification :



1.7 MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE DE LA ZONE AU DE L'ALBARET ET PASSAGE DE LA PARCELLE SITUÉE EN PARTIE EST EN ZONE URBAINE, AFIN DE PERMETTRE LA RÉALISATION D'UN PROJET D'ACCUEIL D'ACTIVITÉS ET DE POPULATION.

La zone AU de l'Albaret est un secteur phare pour le développement de la commune de Saint-Juéry. Lors de l'élaboration du PLU entre 2010 et 2012, elle avait suscité **l'intérêt de l'équipe municipale pour sa proximité avec le centre-ville, les équipements publics et sa capacité d'accueil.**

D'une surface totale de **3,51 ha**, elle devait accueillir à court terme un programme de constructions (78 minimum) alliant **logements individuels et collectifs, mixités des types et des formes d'habitat** (T2-T3-T4-Maison de ville...), **accession à la propriété et location**. Une orientation d'aménagement avait été mise en œuvre afin de relier par la route, mais également les **modes doux** ce nouveau secteur au centre-ville. Elle définissait les principes des infrastructures ainsi que les principes généraux du programme de logements.

Des **blocages fonciers** ont contraint la réalisation de ce programme. L'équipe municipale souhaite se **défaire de cette situation et permettre l'urbanisation de la partie Est de la zone**. Un projet d'aménagement de constructions à **vocation d'activités (traiteur) et d'habitat** est en cours d'étude.

Les parcelles 119, 120a et 79a sont **classées en zone U2a**. L'opération prévue comporte **deux secteurs positionnés sur la parcelle 79a**. Les parcelles 119 et 120a n'ont été intégrées à la zone que pour matérialiser l'accès. Sur la parcelle 79a, la partie Sud sera réservée au développement d'activités (traiteur, préparation de plats pour des réceptions...). La partie Nord sera divisée en **4 lots** afin d'accueillir des constructions à usage d'habitation.

En phase 1, la desserte de l'opération sera assurée directement par les parcelles **119 et 120a**. Une voie de **5 m de largeur plus un trottoir de 1,50 m devra être réalisée**. Il s'agit d'un accès provisoire qui, en phase 2, ne servira plus qu'à desservir la partie activité. Une aire de retournement aux normes de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois devra être réalisée afin de répondre aux **normes des services d'incendies et de secours**. L'aménagement devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation. Cette phase 1 s'étendra jusqu'au début de l'aménagement de la zone AU de l'Albaret limitrophe.

La phase 2 débutera conjointement avec l'aménagement de la zone de l'Albaret. Au regard des préconisations de l'Orientation d'Aménagement et de programmation et afin de ne pas multiplier les accès sur le chemin de l'Albaret, le **secteur destinée à de l'habitat sur la zone U2a devra être raccordé à la zone AU de l'Albaret**. La desserte routière de ce secteur devra s'effectuer exclusivement par la zone de l'Albaret. La voirie réalisée en phase 1 ne permettra plus de desservir que la partie sud de la zone. L'espace dédié aux infrastructures de déplacement en phase 1 sur la partie habitat, pourra **être rétrocédée aux propriétaires des parcelles**.

Afin d'autoriser ce projet, les parcelles 119, 120a (auparavant en zone U2) et 79a (auparavant en zone AU) d'une surface totale de 5 114 m², sont reclassées en zone U2a. Ce changement de zone permettra :

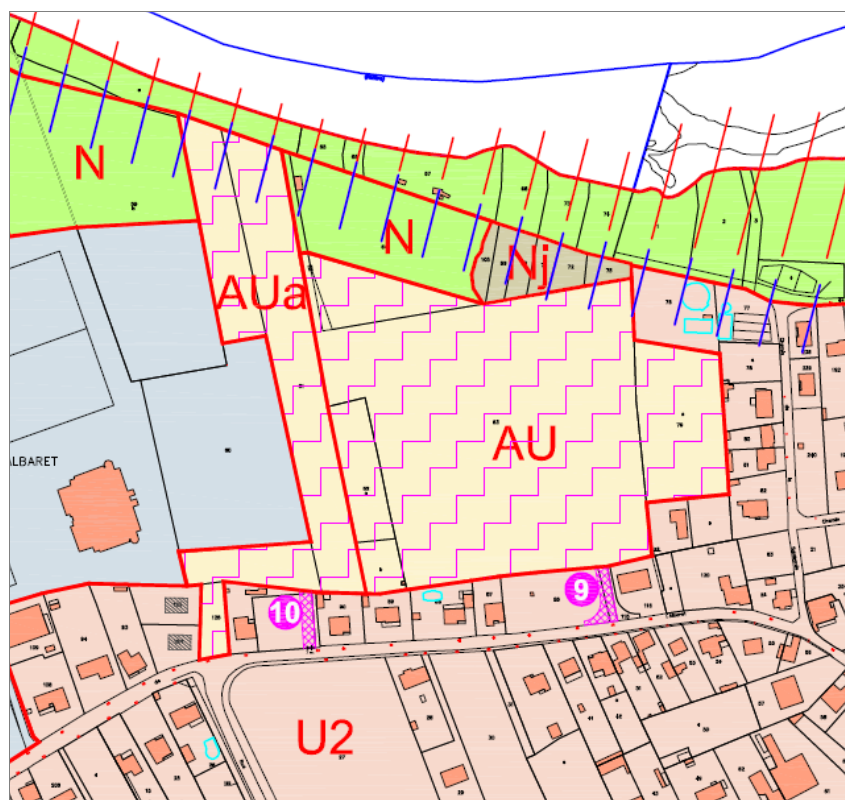
- de développer un projet en lien avec les formes urbaines déjà présentes ;
- de ne pas être contraint par la notion d'opération d'aménagement d'ensemble sur l'intégralité de la zone à laquelle est soumise la zone AU ;
- de mettre en œuvre une orientation d'aménagement et de programmation « phasée » afin de desservir la zone de manière optimale et de la relier en phase 2 à la zone AU de l'Albaret.

Cette zone U2a aura une surface de 5 114 m².

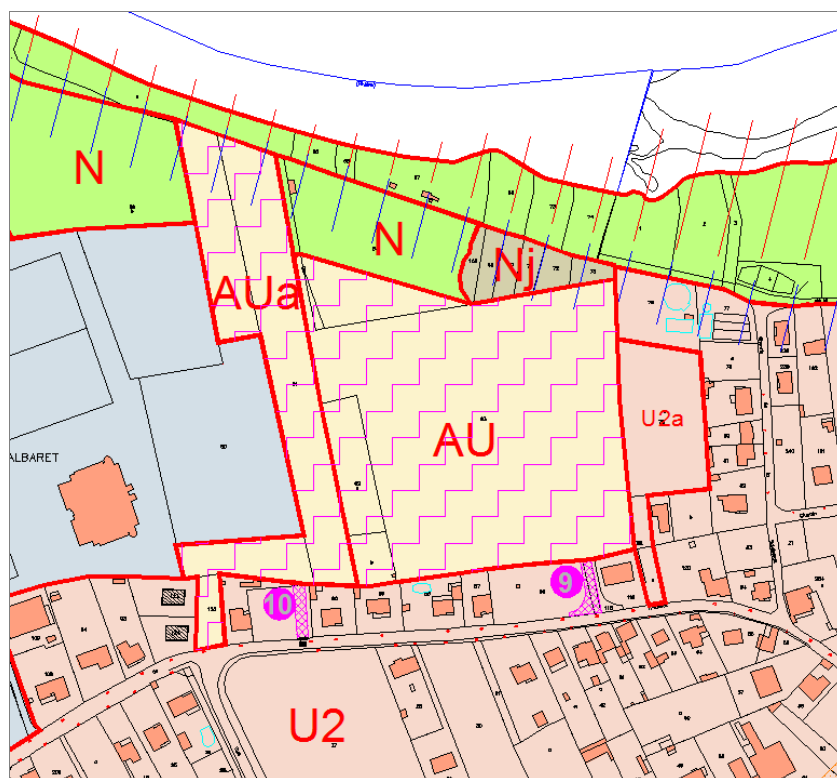
Le secteur de mixité sociale est maintenue sur l'intégralité de la zone AU mais supprimé sur la parcelle concernée par la modification.



Zone AU de l'Albaret Avant Modification :



Zone AU de l'Albaret Après Modification :



1.8 MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LA ZONE AU DE L'ALBARET

Au regard des modifications apportées sur le règlement graphique à la zone AU de l'Albaret, **son orientation d'aménagement et de programmation ainsi que la notice associée sont modifiées.**

Les principes des infrastructures de déplacements ont été revus en partie Est. **L'axe pénétrant depuis l'Emplacement Réservé n°9 est redressé** afin de laisser un espace suffisant pour implanter des constructions sur la limite Est de la zone AU. Une voie pénétrante depuis la parcelle n°79a est créée. Elle relira ce nouveau secteur d'habitat à la future zone AU. Cette voie sera réalisée en seconde phase de l'opération. Une étape transitoire pourra être mise en place afin de desservir la parcelle n°79a par le Chemin de l'Albaret avant l'aménagement de la zone AU. Au moment de la création des voies de la zone AU, la desserte de la parcelle n°79a devra obligatoirement s'effectuer par cette zone. **L'accès à ce secteur d'habitat, réalisé en phase transitoire, devra être condamné. Il devra se limiter à la desserte du secteur à vocation d'activités.**



Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Avant Modification :

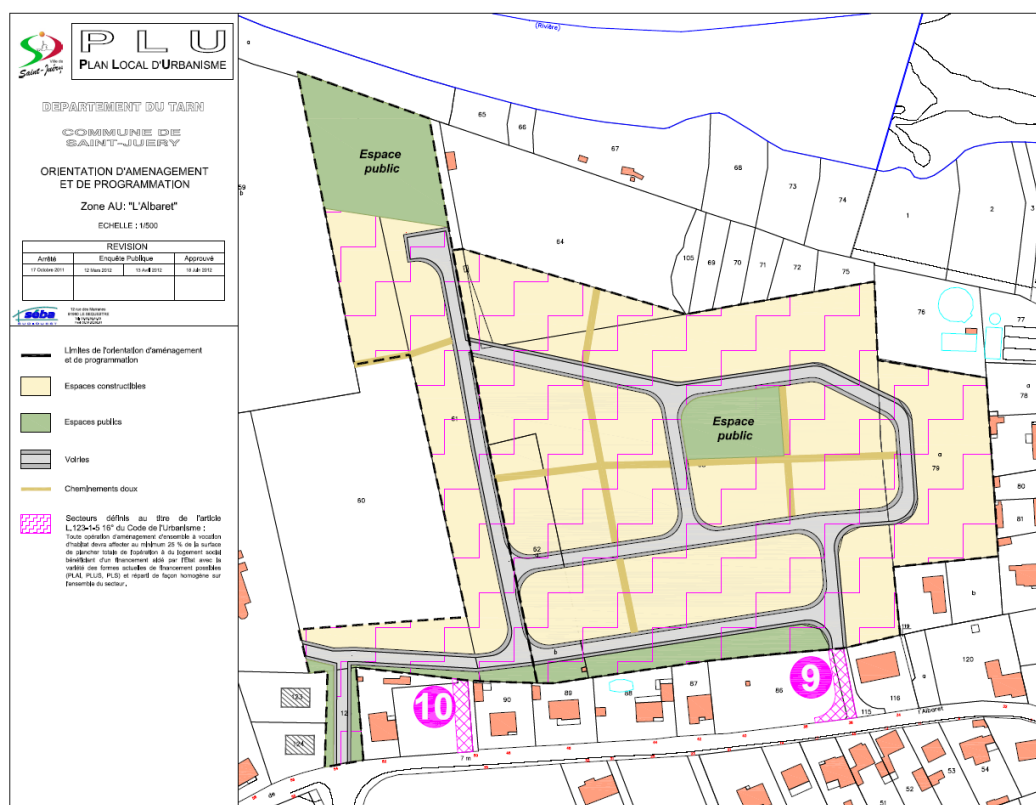
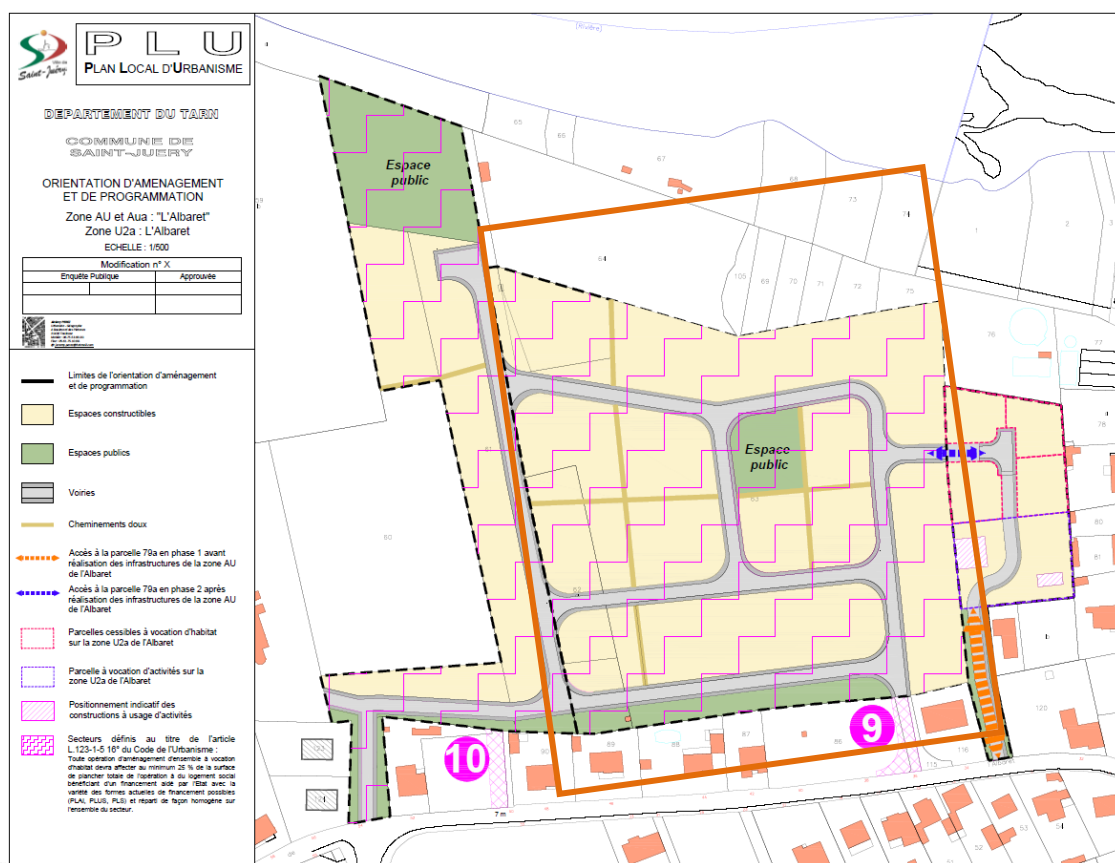


Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Après Modification :



Notice de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Avant Modification :



Orientation d'Aménagement et de Programmation: "L'ALBARET -1"

- Localisation : Nord-ouest de la commune près des équipements sportifs
- Zone : **AU, secteur de mixité sociale**
- Surface totale : **3,51 ha**
- Surface constructible: **2,58 ha**
- Surface d'espaces verts :
 - **20% de la surface totale de chaque unité foncière**
 - **10% de la surface totale de l'opération (avec un minimum de 1000 m² pour un des espaces libres)**
- Nombre de logements : **78 logements minimum (densité minimale : 30 log/ha)**
- Part de logements sociaux : **25%**

Principes d'aménagement des voies et espaces publics.



- Type de programme souhaité : Construction de logements **individuels et collectifs, mixités des types et des formes d'habitat** (T2-T3-T4-Maison de ville...), **accession à la propriété et location.**
- Phasage de l'opération : Zone urbanisable dès l'approbation du PLU. L'urbanisation de ce secteur doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble. Le projet **devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation afin de garantir un fonctionnement optimal du quartier** une fois

sa réalisation aboutie. La taille importante des espaces publics permet de pallier à une taille de parcelle réduite. Comme inscrit dans le règlement, la végétalisation des espaces publics devra être réalisée à l'aide **d'essences locales**. Un **réseau de cheminements doux** permet l'accès aux espaces publics. Les principes de voirie devront assurer une liaison facilitée et sécurisée avec la zone AUa située à l'Ouest.

- La **desserte en transports en commun** devra être assurée. Une **concertation avec l'Autorité Organisatrice des Transports Urbains** est nécessaire afin que les nouveaux arrivants disposent d'une desserte en bus dans un **rayon de 300 m** de l'entrée de la zone.



Notice de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Après Modification :



Orientation d'Aménagement et de Programmation: "L'ALBARET -1"

- Localisation : Nord-ouest de la commune près des équipements sportifs
- Zone : **AU, secteur de mixité sociale**
- Surface totale : **3,07 ha**
- Surface constructible : **2,29 ha en zone AU hors espaces publics et voiries**
- Surface d'espaces verts :
 - 20% de la surface totale de chaque unité foncière
 - 10% de la surface totale de l'opération (avec un minimum de 1000 m² pour un des espaces libres)
- Nombre de logements : **69 logements minimum (densité minimale : 30 log/ha)**
- Part de logements sociaux : **25%**

Principes d'aménagement des voies et espaces publics.



- Type de programme souhaité : Construction de logements **individuels et collectifs, mixités des types et des formes d'habitat** (T2-T3-T4-Maison de ville...), **accession à la propriété et location.**
- La zone AU est urbanisable depuis l'approbation du PLU en 2012. L'urbanisation de ce secteur doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble. Le projet **devra respecter les orientations d'aménagement et de**

programmation afin de garantir un fonctionnement optimal du quartier une fois sa réalisation aboutie. La taille importante des espaces publics permet de pallier à une taille de parcelle réduite. Comme inscrit dans le règlement, la végétalisation des espaces publics devra être réalisée à l'aide **d'essences locales**. Un **réseau de cheminements doux** permet l'accès aux espaces publics. Les principes de voirie devront assurer une liaison facilitée et sécurisée avec la zone AUa située à l'Ouest.

- La **desserte en transports en commun** devra être assurée. Une **concertation avec l'Autorité Organisatrice des Transports Urbains** est nécessaire afin que les nouveaux arrivants disposent d'une desserte en bus dans un **rayon de 300 m** de l'entrée de la zone.

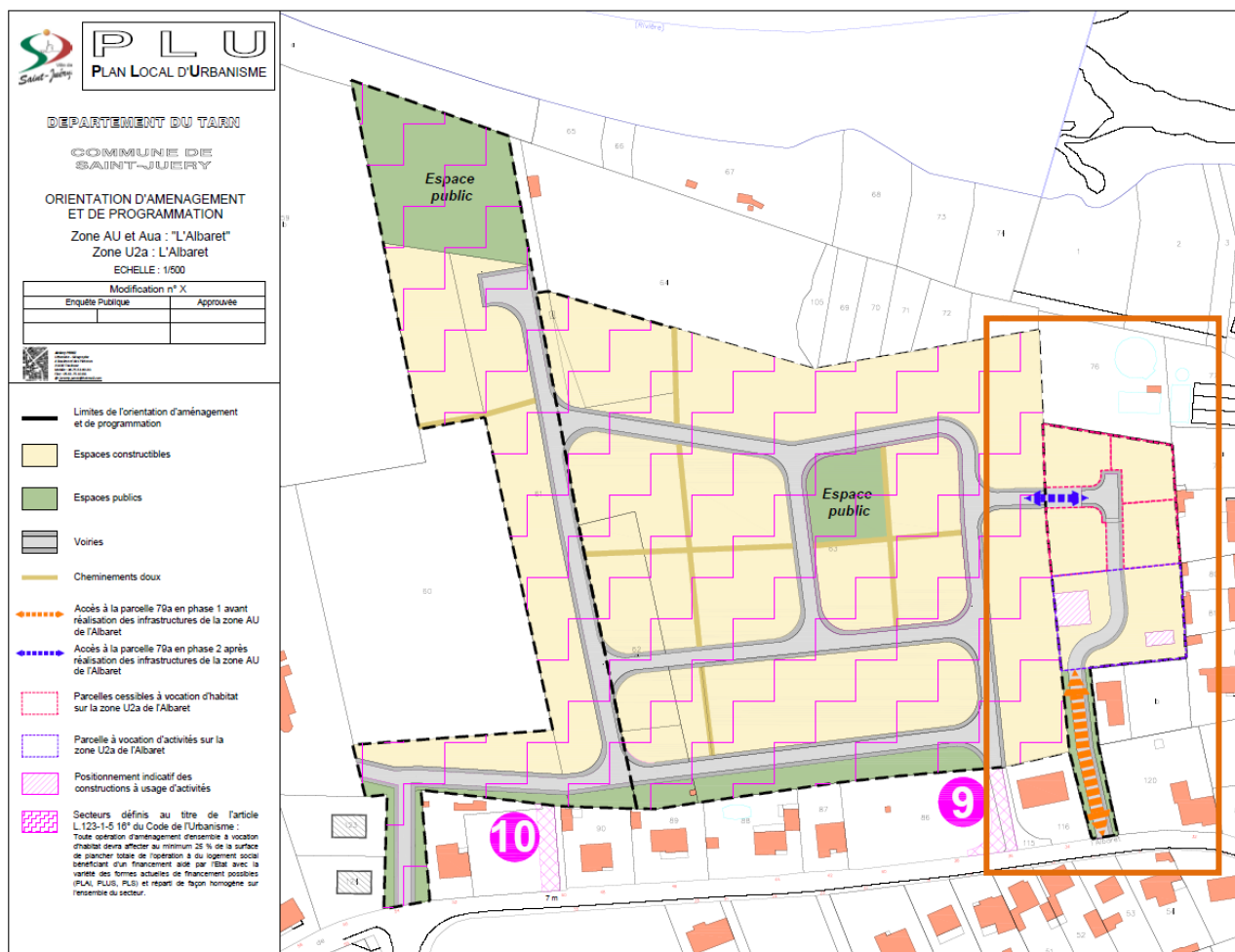


1.9 CRÉATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LA ZONE U2a DE L'ALBARET

Afin de préciser les modalités des aménagements de la zone U2a, cette dernière fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

L'urbanisation de ce secteur comprend deux temps :

- **Phase 1** : Création d'une voirie permettant de desservir le Sud de la parcelle 79a dédié aux activités et le Nord, réservé à des constructions à usage d'habitat. Cette voie est bordée d'un seul côté par un trottoir aménagé de manière provisoire. Les espaces situés de part et d'autre de la voie à sa liaison avec le Chemin de l'Albaret (parcelles 119 et 120a) sont végétalisés. Réalisation d'une aire de retournement (aux normes C2A) en T dont le positionnement et l'orientation serait compatible avec l'orientation d'aménagement de la zone U2a et le raccordement à l'urbanisation de la zone AU de l'Albaret.
- **Phase 2** : Réalisation du raccordement (voie en 2x2,5m + 2x1,5m de trottoir de part et d'autre de la chaussée) entre l'aire de retournement et la voie prévue aux orientations d'aménagement et de programmation de la zone AU de l'Albaret. Réalisation d'un trottoir contournant l'aire de retournement. La voie réalisée en phase 1 ne permettra plus de desservir le Nord de la parcelle 79a. Elle devra se limiter à la desserte de la zone réservée à des activités.



Notice de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone U2a de l'Albaret :

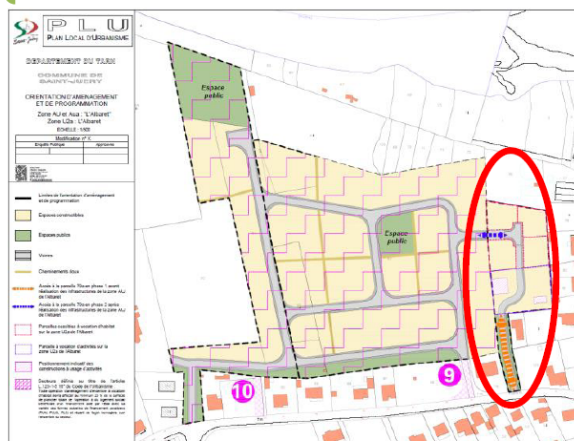


Orientation d'Aménagement et de Programmation: "U2a – L'Albaret"



- ➔ Localisation : Nord-ouest de la commune près des équipements sportifs
- ➔ Zone : U2a
- ➔ Surface totale : 5 114 m²
- ➔ Surface constructible: 1 791 m² réservés à des activités (1492 m² parcelles constructibles), 2606 m² réservés à des constructions à usage d'habitat (2 149 m² parcelles cessibles), 718 m² accès voie Sud (parcelles 119 et 120a)
- ➔ Surface d'espaces verts :
 - 20% de la surface totale de chaque unité foncière
- ➔ Nombre de logements : 4 logements minimum (densité minimale : 20 log/ha)

Principes d'aménagement des voies et espaces publics.



- ➔ Type de programme souhaité : Construction de logements individuels et mixtes (habitat intermédiaire)

- ➔ Phase 1 : Création d'une voirie permettant de desservir le Sud de la parcelle 79a dédié aux activités et le Nord, réservé à des constructions à usage d'habitat. Cette voirie est bordée d'un seul côté par un trottoir aménagé de manière provisoire. Les espaces situés de part et d'autre de la

voie à sa liaison avec le Chemin de l'Albaret (parcelles 119 et 120a) sont végétalisés. Réalisation d'une aire de retournement (aux normes C2A) en T dont le positionnement sera compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone U2a et le raccordement à l'urbanisation de la zone AU de l'Albaret.

- ➔ Phase 2 : Réalisation du raccordement (voie en 2x2,5m + 2x1,5m de trottoir de part et d'autre de la chaussée) entre l'aire de retournement et la voie prévue aux orientations d'aménagement et de programmation de la zone AU de l'Albaret. Finalisation du trottoir contournant l'aire de retournement. La voie réalisée en phase 1 ne permettra plus de desservir le Nord de la parcelle 79a. Elle devra se limiter à la desserte de la zone réservée à des activités.



1.10 CRÉATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT POUR LA ZONE U2A

Afin de permettre une urbanisation respectant l'orientation d'aménagement et de programmation souhaitée par la municipalité, un règlement spécifique est créé pour la zone U2a. Il a pour vocation d'autoriser les constructions à usage d'activités (implantation de conteneurs maritimes aménagés en unité de production pour les activités de traiteur), et de permettre l'urbanisation à vocation habitat située sur le Nord du Secteur.

Règlement écrit de la zone U2a :

ARTICLE U2A-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- les constructions et installations destinées aux activités agricoles ou forestières ;
- les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisibles ou dangereuses pour le voisinage à l'exception des installations mentionnées à l'article U2a-2 ;
- les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules (sauf les dépôts liés à la vente et la réparation de véhicules), les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

ARTICLE U2A-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions et installations à condition qu'elles s'inscrivent dans les orientations d'aménagement et de programmation définies par le P.L.U. ;
- les constructions et les installations à usage artisanal ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, des lieux avoisinants, qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement et qu'elles soient comprises dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE U2A-3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et les voiries doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies par le P.L.U.

3.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimale de 3,50 m). Les normes minimales figurent dans le rapport de présentation.

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



Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2 - VOIRIE

Au regard de la phase 1 de l'orientation d'aménagement et de programmation prévue sur la zone, les dimensions des voiries seront les suivantes :

- Largeur de voie : 5 m
- Largeur du trottoir : 1,5 m

L'intégralité de la zone devra être desservie en phase 1 par le Sud. La jonction avec la zone AU de l'Albaret devra être effective en phase 2.

Un emplacement devra être prévu pour raccorder le secteur dédié à des constructions à usage d'habitat avec la zone AU de l'Albaret.

En phase 2, la desserte du secteur dédié à des constructions à usage d'habitat devra obligatoirement s'effectuer par la zone de l'Albaret.

Une voirie dont les caractéristiques sont précisées ci-dessous, devra être aménagée afin de relier l'aire de retournement réalisée en phase 1 avec la zone AU de l'Albaret.

La voirie réalisée en phase 1 ne devra plus servir qu'à la desserte du secteur de la zone U2a à vocation d'activités.

Au regard de la phase 2 de l'orientation d'aménagement et de programmation prévue sur la zone, les dimensions des voiries permettant le raccordement de l'aire de retournement avec la zone AU de l'Albaret de seront les suivantes :

- Largeur de voie : 5 m
- Largeur des trottoirs de part et d'autre de la voie et de l'aire de retournement : 1,5 m

Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.3 – PISTE CYCLABLE ET CHEMINS PIÉTONNIERS

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

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les pistes cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les pistes cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



ARTICLE U2A-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.3 - ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION :

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...) ou enterrés sous le domaine public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.4 – ÉCLAIRAGE PUBLIC :

Un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu au niveau de l'aire de retournement indiquée aux orientations d'aménagement et de programmation. Le réseau d'alimentation des luminaires



doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

Les aménagements et installations relatifs à l'éclairage public devront être conformes avec le « Schéma Directeur d'Aménagement Lumière » réalisé par la commune de Saint-Juéry.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.5 - ORDURES MENAGERES :

Pour les bâtiments de logements collectifs, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu. Il doit s'intégrer dans le milieu existant et bénéficier d'un traitement extérieur de qualité.

De plus, une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public. Sa réalisation devra être validée par l'organisme gestionnaire de la collecte des ordures ménagères.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U2A-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE U2A-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U2A -7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées soit en limites séparatives, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.



Pour les annexes, l'implantation en limite séparative est admise pour les constructions dont la hauteur maximale mesurée sur la limite séparative ne dépasse pas 3,50 mètres à condition que la longueur cumulée de l'ensemble des façades ne dépasse pas 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1,50 mètre. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U2A-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE U2A-9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U2A-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions ne doivent pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou 8 mètres à l'acrotère soit R+1.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U2A-11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 1 et 2 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.



11.1 – FAÇADES – COULEURS - MATERIAUX D'ASPECT SIMILAIRE

Pour les constructions à usage d'habitation :

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux et s'intégrer dans le milieu urbain environnant.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être en général la brique apparente, l'enduit ou le bois (dès lors qu'il s'intègre dans l'environnement existant).

Les couleurs des enduits doivent être en conformité avec le guide technique « Couleurs et matériaux du Tarn » établi par le CAUE du Tarn, pour la ville de Saint-Juéry.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs en conformité avec le guide technique « Couleurs et matériaux du Tarn » établi par le CAUE du Tarn et en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux vérandas.

Pour les constructions à usage d'activités :

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

L'emploi de bardage industriel métallique est autorisé. Il doit s'intégrer dans l'environnement existant et doit être composé au maximum de deux couleurs.

L'emploi de bardage bois est autorisé. Il doit s'intégrer dans l'environnement existant et doit être de teinte unie.

Pour les annexes : les matériaux et teintes doivent être similaires à la construction principale ou doivent utiliser des éco-matériaux à condition d'être bien intégrés avec le bâti existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



11.2 - TOITURES

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Ces dispositions de pente ne s'appliquent pas aux annexes des constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m². Pour les annexes, des couvertures de toit de type rouleau d'asphalte pourront être employées.

Dans le cadre d'un projet d'implantation de panneaux photovoltaïques sur les toits des constructions, une pente supérieure à 35 cm par mètre pourra être admise.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, toitures terrasses, etc....) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

La pose de capteurs solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions ou être implantée selon la même pente que le toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

Pour les constructions à usage d'activités :

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions et leurs annexes, la pente des toitures doit être comprise entre 10 et 35 cm par mètre. Dans le cadre d'un projet d'implantation de panneaux photovoltaïques sur les toits des constructions, une pente supérieure à 35 cm par mètre pourra être admise.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, toiture terrasse, toiture métallique, bac acier, couverture en verre, rouleau d'asphalte, etc....) pourront être autorisées.

La pose de capteurs solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions ou être implantée selon la même pente que le toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 - CLOTURES

Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre.



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U2A-12 - STATIONNEMENT

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

il est exigé :

- une place de stationnement par logement social ;
- une place de stationnement par logement pour les habitations de type 1 et 2 ;
- deux places de stationnement par logement pour les habitations de type 3 et plus ;
- deux places de stationnement pour les constructions de maisons individuelles.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE :

- pour les commerces de moins de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente ;
- pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 100 m² et 500m², il est exigé deux places de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente ;
- pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 500 m² et 1500m², il est exigé trois places de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente ;
- pour les commerces de plus de 1500m², il est exigé quatre places de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente ;

Les aires de stationnements extérieures doivent être revêtues de matériaux perméables (du type bitume poreux) ou végétalisées...

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

- il est exigé une place de stationnement par tranche de 40 m² d'emprise.

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

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

Les aires de stationnements extérieures doivent être revêtues de matériaux perméables (du type bitume poreux) ou végétalisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



ARTICLE U2A-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations d'essences locales au moins équivalentes.

Sur chaque unité foncière, 20 % au moins de la surface totale doivent être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence locale et gazonné).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U2A-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



1.11 MODIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT EN ZONE U1 EN CAS D'AMÉNAGEMENT OU DE RESTRUCTURATION D'UN BÂTIMENT EXISTANT ;

Les dispositions concernant les **stationnements en zone U1** ont été mises en place afin de prévoir, dans le cadre de projets d'aménagement, une emprise suffisante au stationnement des véhicules hors des espaces publics. Certaines rues font exception à ces dispositions de par leur caractère commercial. **En effet, la collectivité souhaitait ne pas contraindre l'installation d'activités économiques dans le centre-ville et favoriser les petits commerces sur ces axes majeurs de desserte du territoire.**

Ces règles fonctionnent correctement pour la plupart des projets neufs. Toutefois dans le cadre de changements de destination ou de la division d'un logement (exemple : une maison d'habitation divisée en plusieurs appartements), ces **dispositions entravent régulièrement les projets**. La municipalité souhaite que ces opérations puissent se réaliser. Il s'agit d'un **gage de vitalité du centre-ville, de concentration de la population à proximité des commerces et des services de la commune, de préservation/valorisation du bâti ancien du territoire.**

Les dispositions concernant les stationnements en zone U1 pour le changement de destination et des divisions de logements existants sont modifiées ainsi :

Article U1-12 Avant Modification

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

il est exigé :

- *une place de stationnement par logement social ;*
- *une place de stationnement par logement pour les habitations de type 1 et 2 ;*
- *deux places de stationnement par logement pour les habitations de type 3 et plus ;*
- *deux places de stationnements pour les constructions de maisons individuelles.*

CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE :

Le stationnement est règlementé de la manière suivante :

- *pour les commerces de moins de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente ;*
- *pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 100 m² et 500m², il est exigé deux places de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente ;*
- *pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 500 m² et 1500m², il est exigé trois places de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente ;*
- *pour les commerces de plus de 1500m², il est exigé quatre places de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente ;*

Les aires de stationnements extérieures doivent être revêtues de matériaux perméables (du type bitume poreux) ou végétalisées...



Dans les rues et places suivantes, le stationnement pour les constructions à usage commercial n'est pas règlementé :

- Avenue Germain Téqui de l'avenue de Montplaisir à l'avenue Alphonse Pacifique ;
- Place Marie Curie ;
- Avenue de la Gare de l'avenue Germain Téqui à la rue Henri Massol, y compris l'espace ferroviaire qui changera de nature lors de l'aménagement du centre-ville.
- Côte Biscons de la place Emile Albet jusqu'à la rue Jean Lautier
- Avenue Jean Jaurès de la place Emile Albet à la rue Albert Vergnes

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

- il est exigé une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher ou d'emprise.

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

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

La création d'une aire de stationnement pour les deux-roues est obligatoire pour les opérations d'ensemble et les équipements publics ou d'intérêt collectif à raison d'une place de stationnement par logement ou 2 m² par logement.

Les aires de stationnements extérieures doivent être revêtues de matériaux perméables (du type bitume poreux) ou végétalisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article U1-12 Après modification

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

Cas Général :

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

il est exigé :

- une place de stationnement par logement social ;
- une place de stationnement par logement pour les habitations de type 1 et 2 ;
- deux places de stationnement par logement pour les habitations de type 3 et plus ;
- deux places de stationnements pour les constructions de maisons individuelles.



CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE :

Le stationnement est règlementé de la manière suivante :

- *pour les commerces de moins de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente ;*
- *pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 100 m² et 500m², il est exigé deux places de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente ;*
- *pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 500 m² et 1500m², il est exigé trois places de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente ;*
- *pour les commerces de plus de 1500m², il est exigé quatre places de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente ;*

Les aires de stationnements extérieures doivent être revêtues de matériaux perméables (du type bitume poreux) ou végétalisées...

Dans les rues et places suivantes, le stationnement pour les constructions à usage commercial n'est pas règlementé :

- *Avenue Germain Téqui de l'avenue de Montplaisir à l'avenue Alphonse Pacifique ;*
- *Place Marie Curie ;*
- *Avenue de la Gare de l'avenue Germain Téqui à la rue Henri Massol, y compris l'espace ferroviaire qui changera de nature lors de l'aménagement du centre-ville.*
- *Côte Biscons de la place Emile Albet jusqu'à la rue Jean Lautier*
- *Avenue Jean Jaurès de la place Emile Albet à la rue Albert Vergnes*

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

- *il est exigé une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher ou d'emprise.*

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

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

La création d'une aire de stationnement pour les deux-roues est obligatoire pour les opérations d'ensemble et les équipements publics ou d'intérêt collectif à raison d'une place de stationnement par logement ou 2 m² par logement.

Les aires de stationnements extérieures doivent être revêtues de matériaux perméables (du type bitume poreux) ou végétalisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



Cas Particulier :

Il peut être dérogé à ces dispositions dans le cadre d'impossibilités techniques empêchant la réalisation totale des modalités de stationnement prévues ci-dessus et exclusivement dans les cas suivants :

- *Changement de destination ;*
- *Division d'une construction à usage d'habitation en plusieurs logements.*

En cas d'impossibilités techniques ne permettant que la réalisation partielle des modalités prévues dans le paragraphe « Cas Général » et seulement pour les deux cas précédemment cités, le nombre d'aires de stationnement devra être adapté afin de répondre, dans les meilleures conditions d'accessibilité et d'usage, aux besoins des futurs occupants. L'accomplissement des modalités fixées dans le paragraphe « Cas Général » devra être la plus approchante possible.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



1.12 MODIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES AU MODE D'URBANISATION ET DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE AU ROUTE DE MONTPLAISIR

La zone AU route de Montplaisir se situe au Sud du territoire près de la limite communale de Cunac. D'une surface de 2,34 ha, elle est destinée à **recevoir un programme de logements mixtes (T2-T3-T4-Maison de ville...) en accession à la propriété et en location**. Il s'agit d'un secteur d'importance pour le développement de Saint-Juéry de par sa proximité avec Albi. Ce secteur peut être facilement desservi par l'Avenue de Montplaisir.

Les dispositions du règlement écrit en matière du type d'urbanisation de la zone ne facilitent pas son urbanisation. Ce dernier précise qu'elle doit faire l'objet d'une « *opération d'ensemble à dominante d'habitat sur l'intégralité du secteur* ». Au regard de sa superficie et de son potentiel d'accueil de population, il serait envisageable de permettre son urbanisation **au fur et à mesure de l'extension des réseaux (selon le phasage défini aux orientations d'aménagement et de programmation)**, comme cela a été effectué pour les constructions situées sur la limite Sud (aujourd'hui classées en zone U2). Les logements édifiés au niveau de la **Rue Louis Blériot ont bénéficié de ce mode d'urbanisation**. La viabilisation puis la vente d'une partie des terrains positionnés sur ce secteur permettraient le financement de la suite de l'opération.

Ainsi, l'équipe municipale a souhaité, sur ce secteur, autoriser ce mode d'urbanisation selon le programme de logements, le schéma des infrastructures et des espaces publics inscrit aux orientations d'aménagement et de programmation. Le règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation sont modifiés en conséquence.

Article AU-2 Avant Modification :

Dans la zone AU :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble à dominante d'habitat portant sur la totalité du secteur. L'opération d'ensemble doit s'inscrire dans les orientations d'aménagement et de programmation définies par le P.L.U. et affecter au minimum 25 % du programme à du logement social bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles ;
- les constructions et les installations à usage artisanal ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, des lieux avoisinants, qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement et qu'elles soient comprises dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Dans la zone AUa :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble à la zone à dominante d'habitat portant sur la totalité du secteur. L'opération d'ensemble doit s'inscrire dans les orientations d'aménagement et de programmation définies par le P.L.U. et affecter au minimum 25 % du programme à du logement social bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles ;
- les constructions et les installations à usage artisanal ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, des lieux avoisinants, qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement et qu'elles soient comprises dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.



Article AU-2 Après Modification :

Dans les zones AU de l'Albaret, de l'Ancienne Route de Cunac, de Lendrevié et de Brugayrol :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble à dominante d'habitat portant sur la totalité du secteur. L'opération d'ensemble doit s'inscrire dans les orientations d'aménagement et de programmation définies par le P.L.U. et affecter au minimum 25 % du programme à du logement social bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles ;
- les constructions et les installations à usage artisanal ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, des lieux avoisinants, qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement et qu'elles soient comprises dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Dans la zone AU de la Route de Montplaisir :

- les constructions et installations sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. L'opération devra s'inscrire dans les orientations d'aménagement et de programmation définies par le P.L.U. et affecter au minimum 25 % du programme à du logement social bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles ;
- les constructions et les installations à usage artisanal ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, des lieux avoisinants, qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement et qu'elles soient comprises dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Dans la zone AUa :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble à la zone à dominante d'habitat portant sur la totalité du secteur. L'opération d'ensemble doit s'inscrire dans les orientations d'aménagement et de programmation définies par le P.L.U. et affecter au minimum 25 % du programme à du logement social bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles ;
- les constructions et les installations à usage artisanal ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, des lieux avoisinants, qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement et qu'elles soient comprises dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.



Orientation d'Aménagement et de Programmation « Route de Montplaisir » avant modification



Orientation d'Aménagement et de Programmation: "ROUTE DE MONTPLAISIR"

- Localisation : Sud de la commune près de la limite communale de Cunac
- Zone : AU, secteur de mixité sociale
- Surface totale : 2,34 ha
- Surface constructible: 1,81 ha
- Surface d'espaces verts :
 - 20% de la surface totale de chaque unité foncière
 - 10% de la surface totale de l'opération (avec un minimum de 1000 m² pour un des espaces libres)
- Nombre de logements : 54 logements minimum (densité minimale : 30 log/ha)
- Part de logements sociaux : 25%

Principes d'aménagement des voies et espaces publics.



- Type de programme souhaité : Construction de logements **individuels et collectifs, mixités des types et des formes d'habitat** (T2-T3-T4-Maison de ville...), **accession à la propriété et location.**

- Phasage de l'opération : Zone urbanisable dès l'approbation du PLU. L'urbanisation de ce secteur doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble. Le projet **devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation afin de garantir un fonctionnement optimal du quartier** une fois sa réalisation aboutie. La taille importante des espaces publics permet de pallier à une taille

de parcelle réduite. Comme inscrit dans le règlement, la végétalisation des espaces publics devra être réalisée à l'aide **d'essences locales**. Un **réseau de cheminements doux** permet l'accès aux espaces publics. Les principes de voirie devront assurer une liaison facilitée et sécurisée avec les infrastructures déjà existantes.

- La **desserte en transports en commun** devra être assurée. Une **concertation avec l'Autorité Organisatrice des Transports Urbains** est nécessaire afin que les nouveaux arrivants disposent d'une desserte en bus dans un **rayon de 300 m** de l'entrée de la zone.



Orientation d'Aménagement et de Programmation « Route de Montplaisir » après modification :



Orientation d'Aménagement et de Programmation: "ROUTE DE MONTPLAISIR"

- Localisation : Sud de la commune près de la limite communale de Cunac
- Zone : **AU, secteur de mixité sociale**
- Surface totale : **2,34 ha**
- Surface constructible: **1,81 ha**
- Surface d'espaces verts :
 - 20% de la surface totale de chaque unité foncière
 - 10% de la surface totale de l'opération (avec un minimum de 1000 m² pour un des espaces libres)
- Nombre de logements : **54 logements minimum (densité minimale : 30 log/ha)**
- Part de logements sociaux : **25%**

Principes d'aménagement des voies et espaces publics.



- Type de programme souhaité : Construction de logements **individuels et collectifs, mixités des types et des formes d'habitat** (T2-T3-T4-Maison de ville...), **accession à la propriété et location.**
- Phasage de l'opération : Zone urbanisable dès l'approbation du PLU. L'urbanisation de ce secteur doit être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Le projet **devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation et le phasage afin de garantir un fonctionnement optimal du quartier** une fois sa réalisation aboutie. La taille importante des espaces publics permet de pallier à une taille de parcelle réduite. Comme inscrit dans le règlement, la végétalisation des espaces publics devra être réalisée à l'aide **d'essences locales**. Un **réseau de cheminements doux** permet l'accès aux espaces publics. Les principes de voirie devront assurer une liaison facilitée et sécurisée avec les infrastructures déjà existantes.
- La **desserte en transports en commun** devra être assurée. Une **concertation avec l'Autorité Organisatrice des Transports Urbains** est nécessaire afin que les nouveaux arrivants disposent d'une desserte en bus dans un **rayon de 300 m** de l'entrée de la zone.

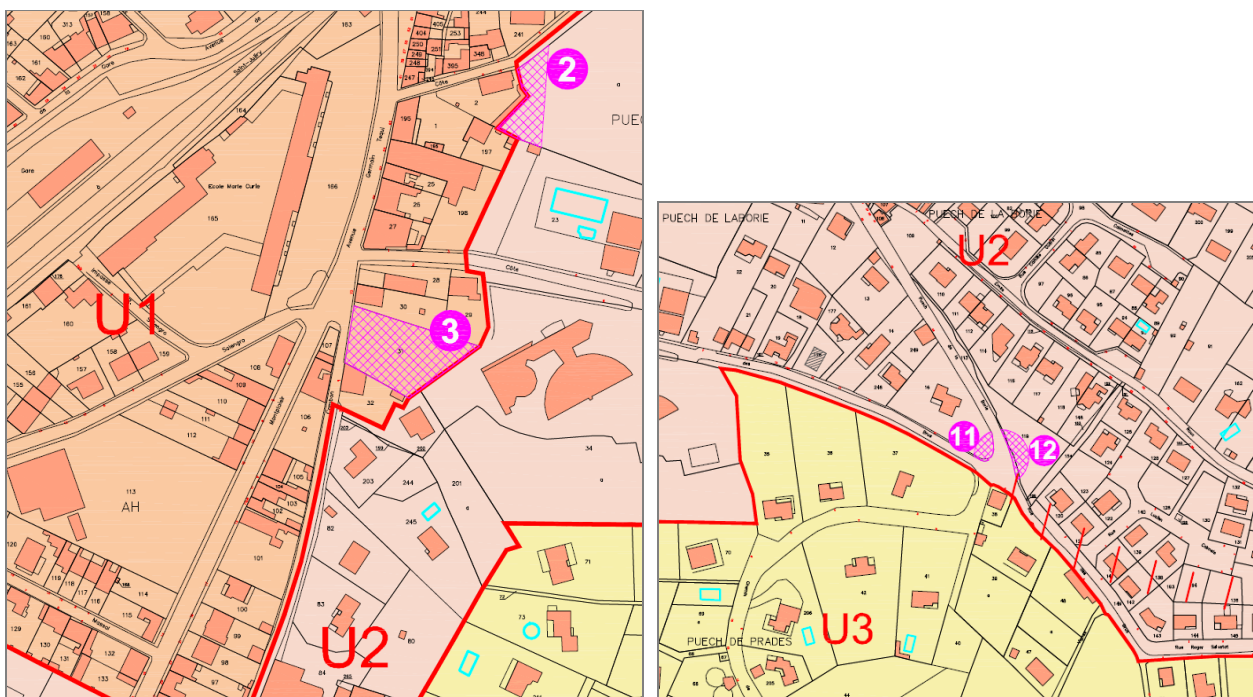


1.13 SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°3.

L'emplacement réservé n°3 avait pour objet l'aménagement de liaisons et d'un parking dans le cadre du projet de réhabilitation du centre-ville de Saint-Juéry. Ce projet est en cours de finalisation et l'emplacement réservé n°3 a été acheté par la municipalité. Il n'y a donc pas lieu de le conserver.

L'emplacement réservé n°3 tel qu'inscrit au PLU approuvé en 2012 est supprimé. Son numéro est réutilisé pour l'emplacement réservé n°12 afin de préserver la continuité de la numérotation des emplacements réservés. Le numéro et l'objet de l'ER n°12 portera donc après modification le n°3 dans la liste des emplacements réservés

Règlement graphique et liste des emplacements réservés Avant Modification :

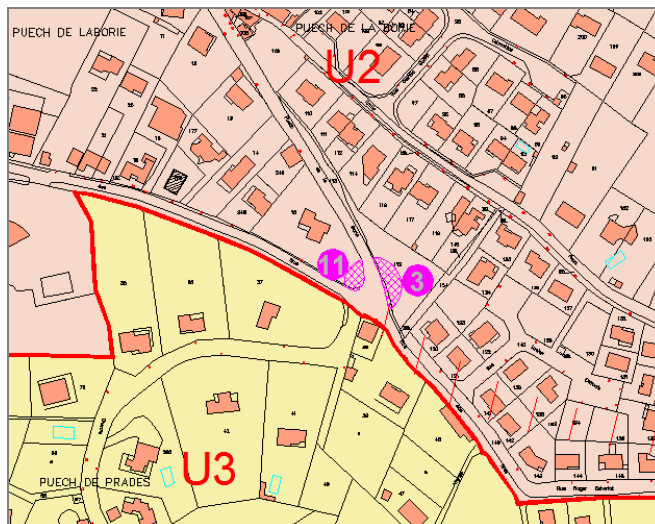
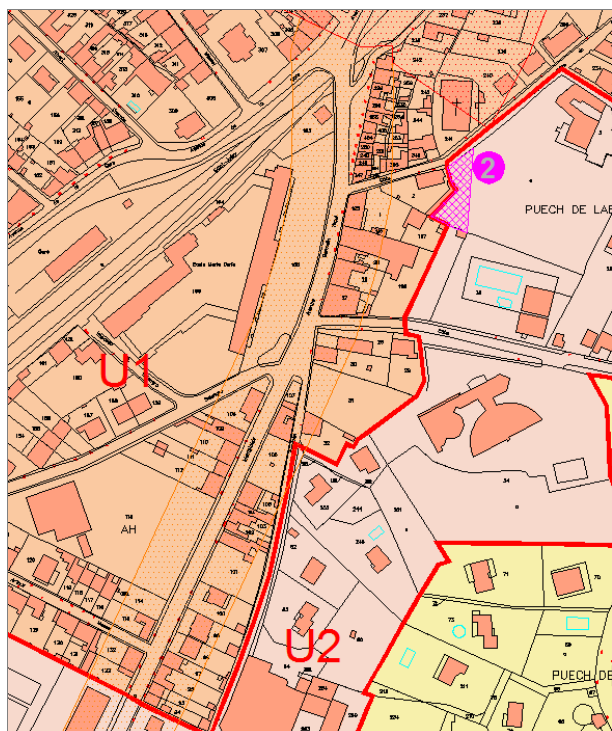


LISTE DES EMBLEMENTS RESERVES

N°	Désignation	Bénéficiaire
1	Liaison piétonne entre la tranchée et la rue commerçante G.Téqui	Commune
2	Création d'un tour d'ilôt pour mailler et fluidifier la circulation du quartier	Commune
3	Aménagement de liaisons et d'un parking - Projet de réhabilitation du Centre	Commune
4	Création d'une liaison entre le Chemin de Cambon et la route de Monplaisir	Commune
5	Création d'une liaison entre le Chemin de Cambon et la route de Monplaisir	Commune
6	Elargissement du carrefour entre la route de Montplaisir et le chemin de Cambon	Commune
7	Création d'un cheminement piéton reliant la zone AU à l'espace urbain	Commune
8	Création d'une voie permettant de desservir le Plateau	Commune
9	Aménagement d'une voie et du carrefour permettant de desservir la zone AU	Commune
10	Aménagement d'une voie et du carrefour permettant de desservir la zone AU	Commune
11	Aménagement d'un carrefour giratoire permettant de desservir le plateau	Commune
12	Aménagement d'un carrefour giratoire permettant de desservir le plateau	Commune



Règlement graphique et liste des emplacements réservés Après Modification :



LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

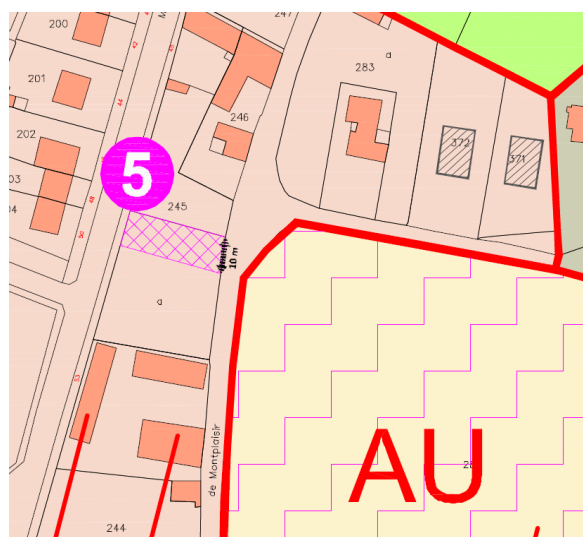
N°	Désignation	Bénéficiaire
1	Liaison piétonne entre la tranchée et la rue commerçante G.Téqui	Commune
2	Création d'un tour d'ilôt pour mailler et fluidifier la circulation du quartier	Commune
3	Aménagement d'un carrefour giratoire permettant de desservir le plateau	Commune
4	Création d'une liaison entre le Chemin de Cambon et la route de Monplaisir	Commune
5	Création d'une liaison entre le Chemin de Cambon et la route de Monplaisir	Commune
6	Elargissement du carrefour entre la route de Montplaisir et le chemin de Cambon	Commune
7	Création d'un cheminement piéton reliant la zone AU à l'espace urbain	Commune
8	Création d'une voie permettant de desservir le Plateau	Commune
9	Aménagement d'une voie et du carrefour permettant de desservir la zone AU	Commune
10	Aménagement d'une voie et du carrefour permettant de desservir la zone AU	Commune
11	Aménagement d'un carrefour giratoire permettant de desservir le plateau	Commune



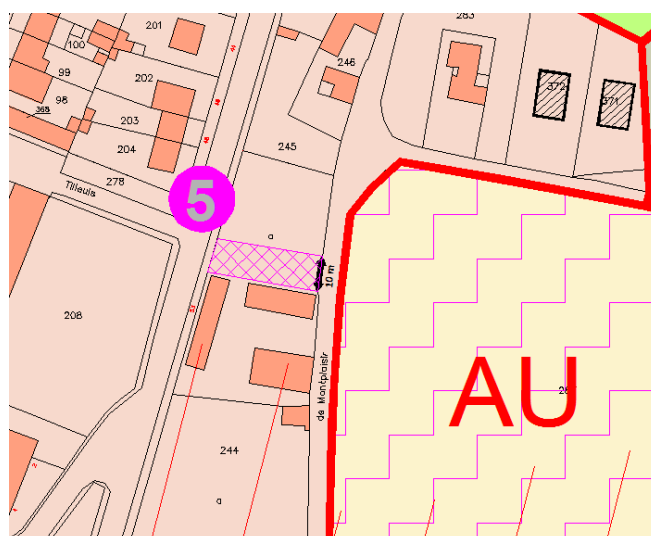
1.14 DEPLACEMENT DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°5

Située en zone U2 sur la parcelle 245a, cet emplacement réservé permet de créer une pénétrante facilitant l'accès à la zone AU de l'Ancienne Route de Cunac depuis l'Avenue de Montplaisir. Le propriétaire du terrain a effectué une demande auprès de la collectivité afin de déplacer cet emplacement réservé en partie Sud de son unité foncière. Il souhaiterait réaliser une opération d'aménagement de cette partie Nord, permettant de densifier le tissu urbain dans un secteur de développement important pour le territoire. Ainsi, la Municipalité a souhaité accéder à cette demande en procédant à un déplacement de l'Emplacement Réservé sur la même parcelle en direction du Sud. La largeur prescrite et la destination de cet emplacement réservé restent inchangées.

Règlement graphique Avant Modification :



Règlement graphique Après Modification :



1.15 MODIFICATION DU SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE L'ANCIENNE ROUTE DE CUNAC

La modification du positionnement de l'emplacement réservé n°5 entraine un changement mineur à du schéma de l'orientation d'aménagement et de programmation « Ancienne Route de Cunac ». Ce changement a pour objectif de faire coïncider l'accès à la zone AU avec l'emplacement réservé n°5. Le schéma nouvellement organisé sera également modifié dans la notice.

Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Avant Modification :

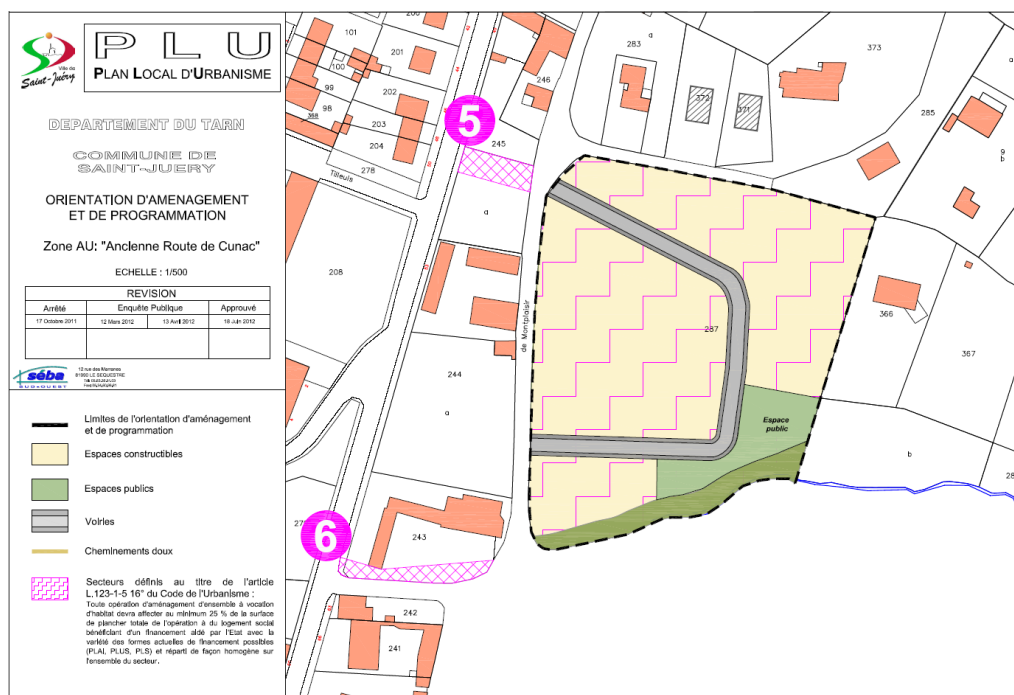
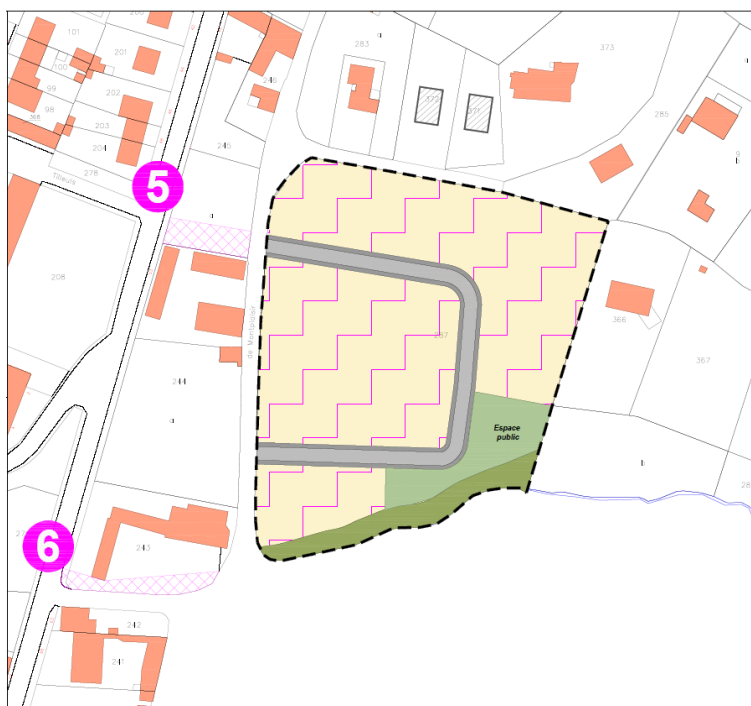


Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Après Modification :



1.16 MODIFICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 1 DE LA ZONE A

Afin de clarifier l'instruction des autorisations d'urbanisme sur les zones agricoles, l'article 1 de la zone A est modifié. Avant modification, ce dernier précisait que :

Tout est interdit, à l'exception :

- *des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole,*
- *des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

Cette formulation présentait une difficulté d'interprétation en lien avec l'article 2 dans lequel était autorisé l'aménagement et l'extension des constructions existantes (A1 et A2). Le règlement de l'article 1 de la zone A est modifié de la sorte :

Article A.1 avant modification :

Tout est interdit, à l'exception :

- *des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole,*
- *des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

Article A.1 après modification :

Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article A-2.

Les « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » sont basculées à l'article 2 de la zone A et ses sous-secteurs.

« Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole » sont basculées à l'article 2 de la zone A.



1.17 REPERAGE DANS LES ZONES A DES CONSTRUCTIONS POUR LESQUELLES LE CHANGEMENT DE DESTINATION EST AUTORISE (ET PRECISE EN FONCTION DES PROJETS)

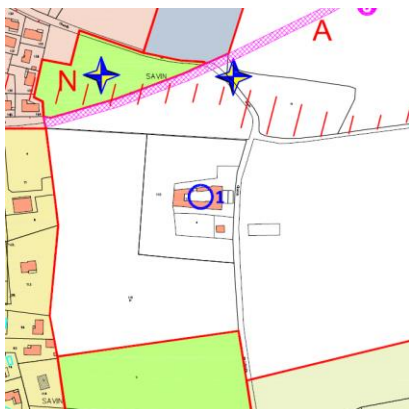
La commune de Saint-Juéry souhaite **autoriser sur un corps de ferme présentant un intérêt architectural remarquable, un projet de changement de destination de construction à vocation de création d'un gîte rural**. Ce projet n'engendre pas la création de bâtiments nouveaux mais la **réhabilitation et/ou l'aménagement du corps de bâtiment existant**.

Conformément à l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, ces changements de destination ne compromettent pas « *l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime [...]* ».

Ce corps de ferme est implanté en zone en zone A au lieu-dit Savin.

Reportage photographie et localisation de la construction :

Aménagement du corps de ferme en gîtes au lieu-dit Savin.



L'autorisation d'un changement de destination pour cette constructions ne compromet pas l'activité agricole, n'impacte pas les espaces naturels du territoire et ne compromet pas la qualité du site :

- Le projet d'aménagement de **l'ancien corps de ferme** (entièrement clos et couverts) de la ferme de Savin , dont la **qualité architecturale est remarquable** (édifice entièrement en galets et en brique, toiture traditionnelle avec fermes apparentes...) consisterait à aménager **l'intérieur du bâtiments en gîtes**. Cet aménagement ne compromettrait pas l'activité agricole. Les propriétaires du bâtiment seront prochainement à la retraite et le stockage du matériel de leur successeur s'effectuera sur un autre site, déjà aménagé à cet effet. L'objet de ce changement de destination est de **valoriser la qualité architecturale de l'ancien corps de ferme tout en permettant l'accueil de touriste dans un cadre paysager remarquable**.

Au regard de ces changements de destination, le règlement écrit de la zone A est modifié (article 1 et 2) :

Article A-1 et A-2 avant modification :

ARTICLE A-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Tout est interdit, à l'exception :

- des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Dans la zone A :

- dans la zone inondable, reportée sur les documents graphiques, toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU ;
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation dans un rayon de 50 mètres (sauf contraintes techniques liées au terrain ou à la pente) ;

Dans le secteur A1 :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher ou d'emprise à l'approbation du PLU et à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
- les annexes des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 20m² maximum de surface de plancher ou d'emprise (garage, piscine et abris de jardin) ;

Dans le secteur A2 :

- les constructions à usage d'habitat ;
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher ou d'emprise à l'approbation du PLU et à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
- les annexes des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 20m² maximum de surface de plancher ou d'emprise (garage, piscine et abris de jardin) ;



Article A-1 et A-2 après modification :

ARTICLE A-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article A-2.

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

Dans la zone A :

- dans la zone inondable, reportée sur les documents graphiques, toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU ;
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation dans un rayon de 50 mètres (sauf contraintes techniques liées au terrain ou à la pente) ;
- le changement de destination à vocation d'hébergement hôtelier de l'ancien corps de ferme situé au lieu-dit Savin et matérialisées au document graphique par le symbole  dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

Dans le secteur A1 :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher ou d'emprise à l'approbation du PLU et à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
- les annexes des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 20m² maximum d'emprise (garage, piscine et abris de jardin) ;
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Dans le secteur A2 :

- les constructions à usage d'habitat ;
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher ou d'emprise à l'approbation du PLU et à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
- les annexes des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 20m² maximum d'emprise (garage, piscine et abris de jardin) ;
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



1.18 MODIFICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 6 POUR LE SECTEUR N1 PERMETTANT D'INTEGRER L'AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DU TARN.

La municipalité a souhaité intégrer suite à l'avis du Conseil Départemental du Tarn émis durant la notification aux services les préconisations d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques des constructions et installations par rapport à la RD 999. Les nouvelles dispositions indiqueront que les nouvelles constructions devront être situées à une distance de 35 m de l'axe de la RD 999. Ces nouvelles règles n'impactent que les secteurs N1 aux lieux-dits « Fournier » et « Labole ».

Article N-6 Avant Modification :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe des routes départementales.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des autres voies.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N-6 Après Modification :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 35 mètres de l'axe de la Route départementale 999.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe des routes départementales.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des autres voies.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



1.19 MISE A JOUR DES ANNEXES : INTEGRATION DE L'ARRETE PREFECTORAL DU 15 AVRIL 2013 PRESCRIVANT LA MISE EN PLACE D'UNE SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE SUR LE SITE DE L'ANCIENNE USINE LIMES ET RAPES (GROUPE MOB OUTILLAGE) SISE ROUTE DE VILLEFRANCHE SUR LA TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE SAINT-JUÉRY.

Les annexes du document d'urbanisme sont mises à jour. L'Arrêté Préfectoral du 15 avril 2013 prescrivant la mise en place d'une servitude d'utilité publique sur le site de l'ancienne usine Limes et Rapes (Groupe Mob Outillage) sise route de Villefranche sur la territoire de la commune de Saint-Juéry est intégré aux annexes dans la section « 6.2 Servitudes et contraintes » sous le numéro « 6.2.8 Arrêté Préfectoral Site Limes et Rapes ».



1.20 MISE À JOUR DU TABLEAU DES SURFACES ET CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE DANS LES SURFACES TOTALES URBANISABLES

Au regard des modifications apportées au document graphique, il est nécessaire de mettre à jour le tableau des surfaces du Plan Local d'Urbanisme et de corriger une erreur dans le calcul final des capacités d'urbanisation.

Tableau avant modification

Zonage	Superficie (ha)	Superficie urbanisable (ha)
U1	37,37	0,16
U1a	7,12	
U2	189,49	5,45
U3	22,99	1,92
UE	9,45	
UX	48,16	
UXd	4,49	
Total zone U	319,07	7,53
AU	14,89	14,73
AU0	2,03	2,03
Total zone AU	16,92	16,76
N	240	
N1	18,83	
N2	4,44	0,76
Ng	1,6	
Nj	2,24	
NI	8,73	
Total zone N	275,84	0,76
A	288,97	
A1	9	
A2	11,2	2,2
Total zone A	309,17	2,2
Total	921	26,48



Tableau après modification

Deux nouvelles lignes sont créées dans le tableau des zones à urbaniser.

Il y est inscrit : U2a : 0,51 ha (superficie) et 0,41 ha (superficie urbanisable).

Cette surface (5114 m²) est retranchée à la zone U2 (718 m²) et AU (4 396 m²), soit après modification :

- **Pour la zone U2** : $189,49 - 0,071 = 189,42$ ha. La surface urbanisable est inchangée. Le sous total des superficies urbanisables en zones AU est également modifié ($16,76 - 0,41 = 16,35$ ha).
- **Pour la zone AU** : $14,89 - 0,4396 = 14,45$ ha. La surface constructible sur la zone représente 4098 m² (hors voirie). Cette surface est soustraite au potentiel urbanisable de la zone AU ($14,73 - 0,4098 = 14,32$). Elle est reportée en zone U2a arrondie au centième. Le sous total des superficies urbanisables en zones U est également modifié ($7,53 + 0,41 = 7,94$ ha).

Il y est inscrit : U1b : 0,51 ha (superficie)

Cette surface de 5 090 m² est retranchée à la zone U1.

Les surfaces totales des zones U1 et U2 subissent également quelques modifications au regard du **changement de périmètre de la zone U1**. Une superficie de **1,97 ha** correspondant à l'extension de la zone U1 sur U2 est **ajoutée à la zone U1**. Cette même surface est **retranchée à la zone U2**.

Zonage	Superficie (ha)	Superficie urbanisable (ha)
U1	38,83	0,16
U1a	7,12	
U1b	0,51	
U2	187,45	5,45
U2a	0,51	0,41
U3	22,99	1,92
UE	9,45	
UX	48,16	
UXd	4,49	
Total zone U	319,07	7,94
AU	14,89	14,32
AU0	2,03	2,03
Total zone AU	16,92	16,35
N	240	
N1	18,83	
N2	4,44	0,76
Ng	1,6	
Nj	2,24	
Nl	8,73	
Total zone N	275,84	0,76
A	288,97	
A1	9	
A2	11,2	2,2
Total zone A	309,17	2,2
Total	921	27,25



La superficie urbanisable totale sur le territoire est légèrement plus importante que la surface affichée sur le document approuvé en 2012. Ce dernier présentait une erreur de calcul final. L'addition des surfaces totales urbanisables de chacune des zones ($7,53 + 16,76 + 0,76 + 2,2$) représentait 27,25 ha, alors qu'il était indiqué 26,48. Au regard de cet élément, nous pouvons indiquer que le potentiel urbanisable total sur la commune n'a pas été augmenté dans le cadre de la modification.



2. MODIFICATION APRÈS ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique réalisée dans le cadre de la modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Juéry s'est déroulée du Lundi 23 Janvier au Vendredi 24 Février inclus. Le Commissaire Enquêteur a rendu son rapport le 6 Mars 2017. Il a émis un **avis favorable** au projet de Modification n°4. Au regard des avis des services, du mémoire en réponse de la collectivité à ces avis, des observations émises par le public lors de l'enquête et des réponses de la Mairie à ces observations, le Commissaire Enquêteur a joint une en fin de rapport :

1. « S'agissant des rappels de réglementation présentés par le Conseil Départemental, la collectivité s'engage à intégrer les prescriptions dans son règlement. Le Commissaire Enquêteur recommande que cet engagement soit respecté. »;

La municipalité de Saint-Juéry après avoir pris connaissance des avis des services, du rapport du Commissaire Enquêteur, de son avis favorable sur le projet de modification n°4 et de ses recommandations souhaite procéder à un complément du dossier de modification permettant d'intégrer l'observation du Conseil Départemental comme mentionné dans le mémoire en réponse à l'avis des service, joint à l'Enquête Publique.

Ainsi, après enquête publique le dossier de modification sera amendé des éléments suivants :

- Dans les dispositions des articles 6 de toutes les zones U et AU, il sera précisé :
« Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise des routes départementales. Cette distance est augmentée d'1 mètre par mètre de profondeur du bassin. »
- Dans les dispositions de l'article 3 en zone N il sera rappelé :
« Tout nouvel accès situé en dehors des limites d'agglomération en bordure d'un réseau de première catégorie ou à grande circulation est interdit. »





P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

Envoyé en préfecture le 03/04/2017

Reçu en préfecture le 03/04/2017

Affiché le 03/04/2017

ID : 081-248100737-20170327-DEL2017_043-DE

SLO

DEPARTEMENT DU TARN

SAINT-JUÉRY

4 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION Après Modification

Modification n°4		
Enquête Publique		Approuvé
23 Janvier 2017	24 Février 2017	23 Mars 2017



Jérémy PEREZ

Urbaniste - Géographe

4 Boulevard des Platanes

31400 Toulouse

Mobile : 06.75.53.90.30.

Fixe : 05.61.75.10.98.

@: jeremy.perez@hotmail.com



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Envoyé en préfecture le 03/04/2017
Reçu en préfecture le 03/04/2017
Affiché le 03/04/2017
ID : 081-248100737-20170327-DEL2017_043-DE

DEPARTEMENT DU TARN

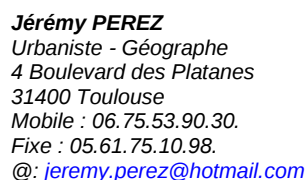
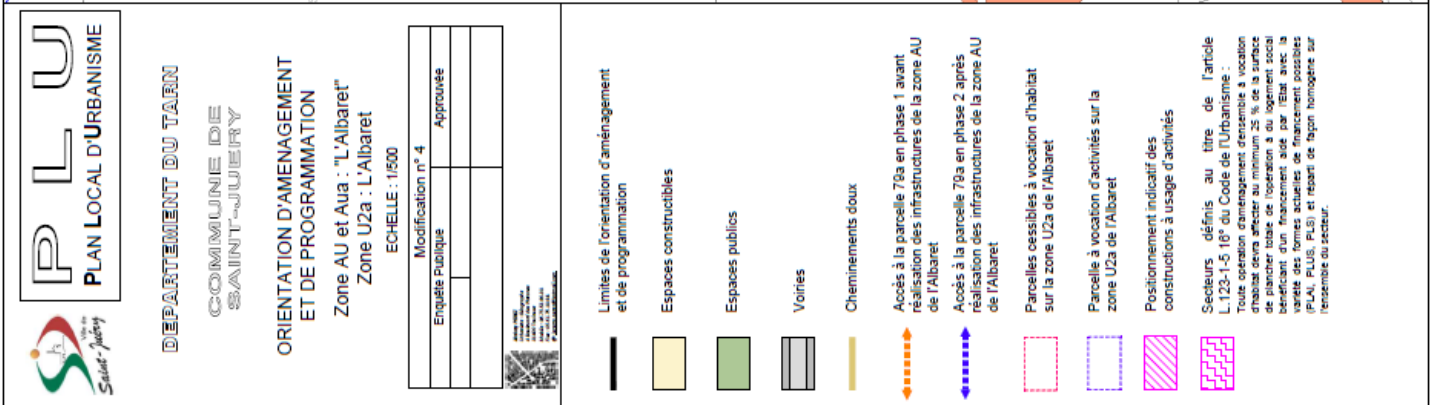
SAINT-JUÉRY

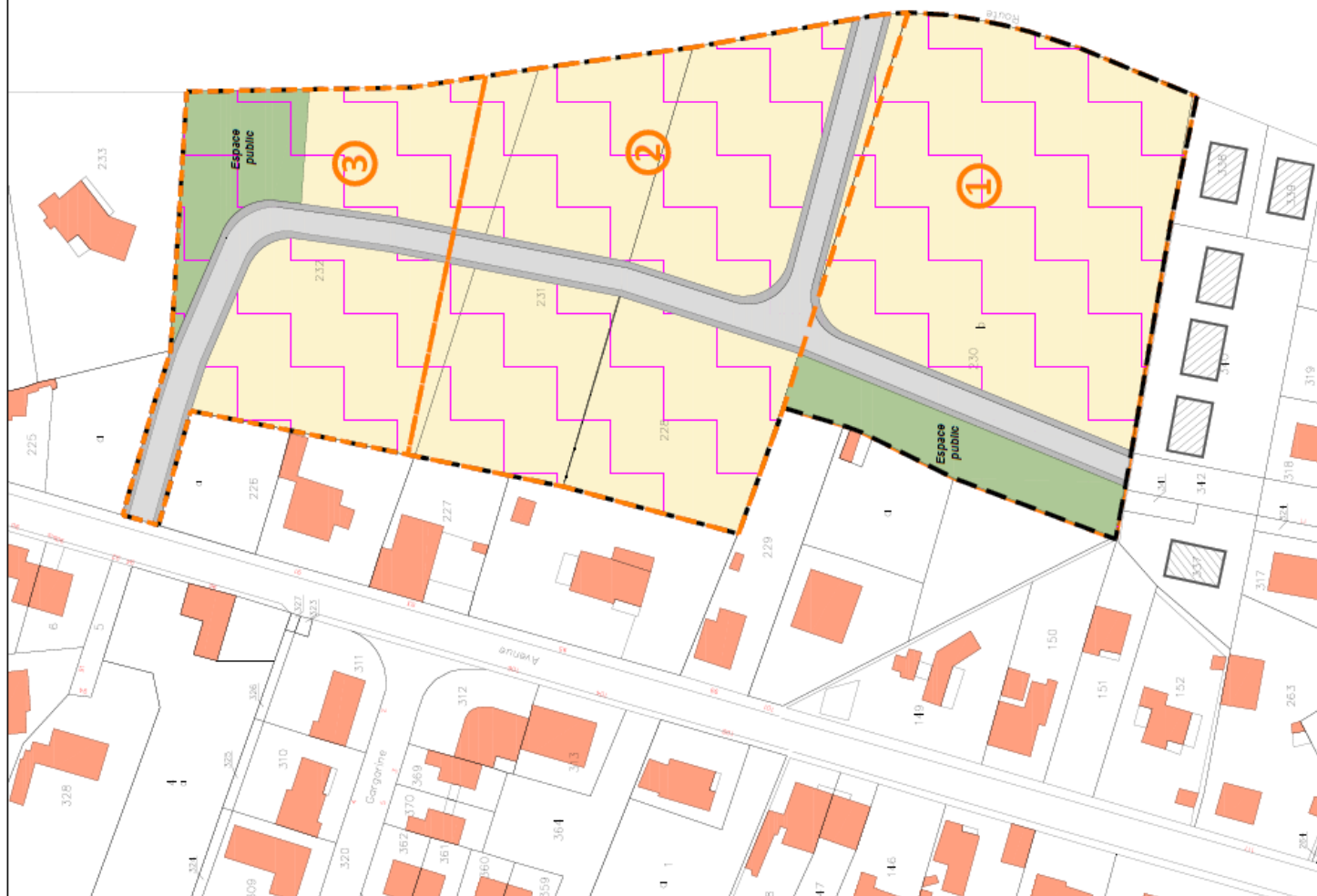
4.1 – SCHEMA D'AMENAGEMENT ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION Après Modification

Modification n°4		
Enquête Publique		Approuvé
23 Janvier 2017	24 Février 2017	23 Mars 2017



Jérémy PEREZ
Urbaniste - Géographe
4 Boulevard des Platanes
31400 Toulouse
Mobile : 06.75.53.90.30.
Fixe : 05.61.75.10.98.
@: jeremy.perez@hotmail.com





PLU
PLAN LOCAL D'URBANISME



DEPARTEMENT DU TARN

COMMUNE DE
SAINT-JUÉRY

ORIENTATION D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION

Zone AU: "Avenue de Montplaisir"

ECHELLE : 1/5000

Modification n° 4

Enquête Publique

Approuvée



Limites de l'orientation d'aménagement
et de programmation



Espaces constructibles



Espaces publics



Voiries



Chemins doux



Phasage de l'urbanisation de la zone



Secteurs définis au titre de l'article
L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme :

Toute opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat devra affecter au minimum 25 % de la surface de plancher totale de l'opération à du logement social bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles (PLAI, PLUS, PLS) et repartir de façon homogène sur l'ensemble du secteur.



Jérémy PEREZ

Urbaniste - Géographe

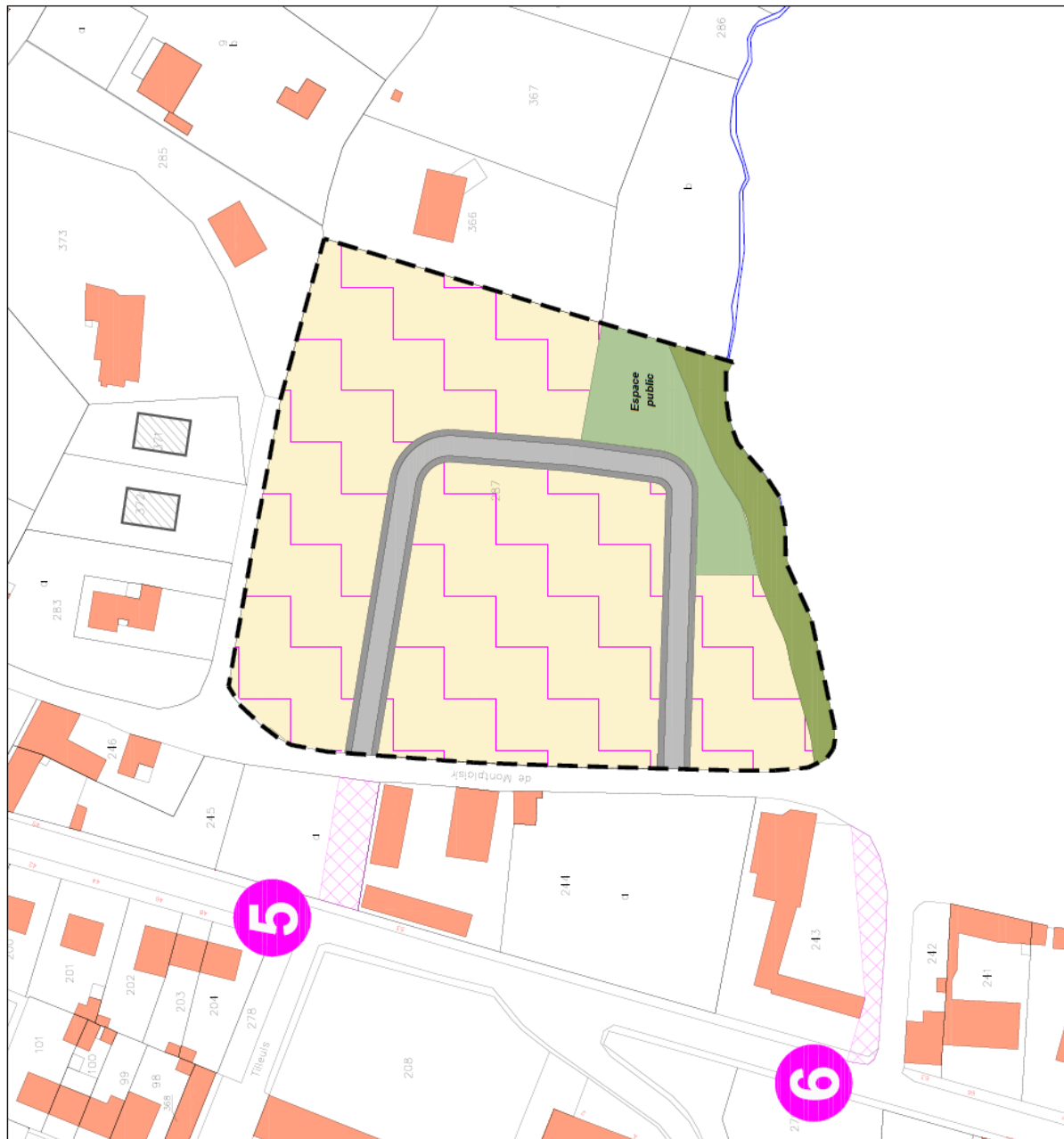
4 Boulevard des Platanes

31400 Toulouse

Mobile : 06.75.53.90.30.

Fixe : 05.61.75.10.98.

@: jeremy.perez@hotmail.com



DEPARTEMENT DU TARN

COMMUNE DE
SAINT-JUÉRY

ORIENTATION D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION

Zone AU: "Ancienne Route de Cunac"

ECHELLE : 1/500

Modification n° 4

Enquête Publique

Approuvée



Limites de l'orientation d'aménagement
et de programmation

Espaces constructibles

Espaces publics

Voies

Cheminements doux

Secteurs définis au titre de l'article
L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme :

Toute opération d'aménagement d'ensemble à vocation
d'habitat devra affecter au minimum 25 % de la surface
de plancher totale de l'opération à du logement social
bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la
variété des formes actuelles de financement possibles
(PLAI, PLUS, PLS) et réparti de façon homogène sur
l'ensemble du secteur.



Jérémy PEREZ

Urbaniste - Géographe

4 Boulevard des Platanes

31400 Toulouse

Mobile : 06.75.53.90.30.

Fixe : 05.61.75.10.98.

@: jeremy.perez@hotmail.com



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Envoyé en préfecture le 03/04/2017
Reçu en préfecture le 03/04/2017
Affiché le 03/04/2017
ID : 081-248100737-20170327-DEL2017_043-DE

DEPARTEMENT DU TARN

SAINT-JUÉRY

4.2 – NOTICES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION Après Modification

Modification n°4		
Enquête Publique		Approuvé
23 Janvier 2017	24 Février 2017	23 Mars 2017



Jérémy PEREZ
Urbaniste - Géographe
4 Boulevard des Platanes
31400 Toulouse
Mobile : 06.75.53.90.30.
Fixe : 05.61.75.10.98.
@: jeremy.perez@hotmail.com



Orientation d'Aménagement et de Programmation: "L'ALBARET -1"



- Localisation : Nord-ouest de la commune près des équipements sportifs
- Zone : AU, secteur de mixité sociale
- Surface totale : 3,07 ha
- Surface constructible: 2,29 ha en zone AU hors espaces publics et voiries
- Surface d'espaces verts :
 - 20% de la surface totale de chaque unité foncière
 - 10% de la surface totale de l'opération (avec un minimum de 1000 m² pour un des espaces libres)
- Nombre de logements : 69 logements minimum (densité minimale : 30 log/ha)
- Part de logements sociaux : 25%

Principes d'aménagement des voies et espaces publics.



- Type de programme souhaité : Construction de logements individuels et collectifs, mixités des types et des formes d'habitat (T2-T3-T4-Maison de ville...), accession à la propriété et location.
- La zone AU est urbanisable depuis l'approbation du PLU en 2012. L'urbanisation de ce secteur doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble. Le projet devra respecter les orientations d'aménagement et de

programmation afin de garantir un fonctionnement optimal du quartier une fois sa réalisation aboutie. La taille importante des espaces publics permet de pallier à une taille de parcelle réduite. Comme inscrit dans le règlement, la végétalisation des espaces publics devra être réalisée à l'aide d'essences locales. Un réseau de cheminements doux permet l'accès aux espaces publics. Les principes de voirie devront assurer une liaison facilitée et sécurisée avec la zone AUa située à l'Ouest.



Jérémy PEREZ

Urbaniste - Géographe
4 Boulevard des Platanes
31400 Toulouse
Mobile : 06.75.53.90.30.
Fixe : 05.61.75.10.98.

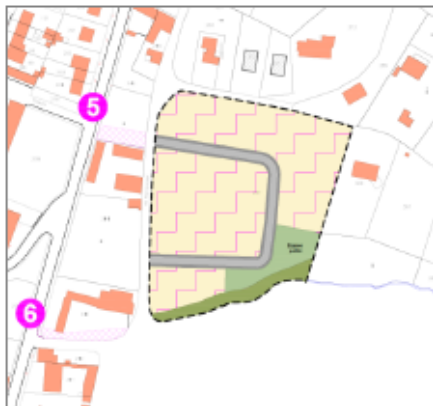
@: jeremy.perez@hotmail.com



Orientation d'Aménagement et de Programmation: "ANCIENNE ROUTE DE CUNAC"

- Localisation : Sud de la commune près de la limite communale Cunac
- Zone : AU, secteur de mixité sociale
- Surface totale : 1,46 ha
- Surface constructible: 1,10 ha
- Surface d'espaces verts :
 - 20% de la surface totale de chaque unité foncière
 - 10% de la surface totale de l'opération (avec un minimum de 1000 m² pour un des espaces libres)
- Nombre de logements : 33 logements minimum (densité minimale : 30 log/ha)
- Part de logements sociaux : 25%

Principes d'aménagement des voies et espaces publics.



- Type de programme souhaité : Construction de logements individuels et collectifs, mixités des types et des formes d'habitat (T2-T3-T4-Maison de ville...), accession à la propriété et location.
- Phasage de l'opération : Zone urbanisable dès l'approbation du PLU. L'urbanisation de ce secteur doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble. Le projet devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation afin de garantir un fonctionnement optimal du quartier une fois sa réalisation aboutie.

La taille importante des espaces publics permet de pallier à une taille de parcelle réduite. Comme inscrit dans le règlement, la végétalisation des espaces publics devra être réalisée à l'aide d'essences locales. La haie bordant le sud de la zone devra être conservée et valorisée dans le cadre de l'aménagement. Un réseau de cheminements doux permet l'accès aux espaces publics. Les principes de voirie devront assurer une liaison facilitée et sécurisée avec les infrastructures déjà existantes.

- La desserte en transports en commun devra être assurée. Une concertation avec l'Autorité Organisatrice des Transports Urbains est nécessaire afin que les nouveaux arrivants disposent d'une desserte en bus dans un rayon de 300 m de l'entrée de la zone.



Jérémy PEREZ

Urbaniste - Géographe
4 Boulevard des Platanes
31400 Toulouse
Mobile : 06.75.53.90.30.
Fixe : 05.61.75.10.98.

@: jeremy.perez@hotmail.com



Orientation d'Aménagement et de Programmation: "ROUTE DE MONTPLAISIR"

- Localisation : Sud de la commune près de la limite communale de Cunac
- Zone : AU, secteur de mixité sociale
- Surface totale : 2,34 ha
- Surface constructible: 1,81 ha
- Surface d'espaces verts :
 - 20% de la surface totale de chaque unité foncière
 - 10% de la surface totale de l'opération (avec un minimum de 1000 m² pour un des espaces libres)
- Nombre de logements : 54 logements minimum (densité minimale : 30 log/ha)
- Part de logements sociaux : 25%

Principes d'aménagement des voies et espaces publics.



- Type de programme souhaité : Construction de logements individuels et collectifs, mixités des types et des formes d'habitat (T2-T3-T4-Maison de ville...), accession à la propriété et location.
- Phasage de l'opération : Zone urbanisable dès l'approbation du PLU. L'urbanisation de ce secteur doit être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Le projet devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation et le phasage afin de garantir un fonctionnement optimal du quartier une fois sa réalisation aboutie. La taille importante des espaces publics permet de pallier à une taille de parcelle réduite. Comme inscrit dans le règlement, la végétalisation des espaces publics devra être réalisée à l'aide d'essences locales. Un réseau de cheminements doux permet l'accès aux espaces publics. Les principes de voirie devront assurer une liaison facilitée et sécurisée avec les infrastructures déjà existantes.
- La desserte en transports en commun devra être assurée. Une concertation avec l'Autorité Organisatrice des Transports Urbains est nécessaire afin que les nouveaux arrivants disposent d'une desserte en bus dans un rayon de 300 m de l'entrée de la zone.



Jérémy PEREZ

Urbaniste - Géographe
4 Boulevard des Platanes
31400 Toulouse
Mobile : 06.75.53.90.30.
Fixe : 05.61.75.10.98.

@: jeremy.perez@hotmail.com



Orientation d'Aménagement et de Programmation: "U2a – L'Albaret"



- Localisation : Nord-ouest de la commune près des équipements sportifs
- Zone : U2a
- Surface totale : 5 114 m²
- Surface constructible: 1 791 m² réservés à des activités (1492 m² parcelles constructibles), 2606 m² réservés à des constructions à usage d'habitat (2 149 m² parcelles cessibles), 718 m² accès voie Sud (parcelles 119 et 120a)
- Surface d'espaces verts :
 - 20% de la surface totale de chaque unité foncière
- Nombre de logements : 4 logements minimum (densité minimale : 20 log/ha)

Principes d'aménagement des voies et espaces publics.



- Type de programme souhaité : Construction de logements individuels et mixtes (habitat intermédiaire)

- Phase 1 : Création d'une voirie permettant de desservir le Sud de la parcelle 79a dédié aux activités et le Nord, réservé à des constructions à usage d'habitat. Cette voirie est bordée d'un seul côté par un trottoir aménagé de manière provisoire. Les espaces situés de part et d'autre de la

voie à sa liaison avec le Chemin de l'Albaret (parcelles 119 et 120a) sont végétalisés. Réalisation d'une aire de retournement (aux normes C2A) en T dont le positionnement sera compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone U2a et le raccordement à l'urbanisation de la zone AU de l'Albaret.

- Phase 2 : Réalisation du raccordement (voie en 2x2,5m + 2x1,5m de trottoir de part et d'autre de la chaussée) entre l'aire de retournement et la voie prévue aux orientations d'aménagement et de programmation de la zone AU de l'Albaret. Finalisation du trottoir contournant l'aire de retournement. La voie réalisée en phase 1 ne permettra plus de desservir le Nord de la parcelle 79a. Elle devra se limiter à la desserte de la zone réservée à des activités.



Jérémy PEREZ

Urbaniste - Géographe

4 Boulevard des Platanes

31400 Toulouse

Mobile : 06.75.53.90.30.

Fixe : 05.61.75.10.98.

@: jeremy.perez@hotmail.com



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Envoyé en préfecture le 03/04/2017
Reçu en préfecture le 03/04/2017
Affiché le 03/04/2017
ID : 081-248100737-20170327-DEL2017_043-DE

DEPARTEMENT DU TARN

SAINT-JUÉRY

5 – REGLEMENT 5.1 – PIECES ECRITES Après Modification

Modification n°4		
Enquête Publique		Approuvé
23 Janvier 2017	24 Février 2017	23 Mars 2017



Jérémie PEREZ
Urbaniste - Géographe
4 Boulevard des Platanes
31400 Toulouse
Mobile : 06.75.53.90.30.
Fixe : 05.61.75.10.98.
@: jeremy.perez@hotmail.com

<u>zone U1</u>	69
<u>zone U2</u>	79
<u>zone U3</u>	94
<u>zone UE</u>	101
<u>zone UX</u>	105
<u>zone AU</u>	113
<u>zone AU0</u>	121
<u>zone N</u>	123
<u>zone A</u>	129

1. ZONE U1

ARTICLE U1-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- les constructions et installations destinées aux activités agricoles ou forestières ;
- les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisibles ou dangereuses pour le voisinage à l'exception des installations mentionnées à l'article U1-2 ;
- les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

ARTICLE U1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions et les installations à usage artisanal ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement ;
- dans le secteur de « Vergnes » les constructions et installations à condition qu'elles s'inscrivent dans les orientations d'aménagement et de programmation définies par le P.L.U. L'opération d'aménagement doit affecter au minimum 25 % du programme à du logement social bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles.
- dans le secteur « Vergnes » le changement de destination à usage d'habitat, d'activité et de commerce des constructions et installations repérées au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U1-3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimale de 3,50 m). Les normes minimales figurent dans le rapport de présentation.

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

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 11 m).

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

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

Les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons. Cette disposition ne s'applique pas aux voies desservant moins de trois lots.

Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.3 – PISTE CYCLABLE ET CHEMINS PIETONNIERS

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

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les pistes cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les pistes cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U1-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.3 - ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION :

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...) ou enterrés sous le domaine public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.4 – ECLAIRAGE PUBLIC :

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

Les aménagements et installations relatifs à l'éclairage public devront être conformes avec le « Schéma Directeur d'Aménagement Lumière » réalisé par la commune de Saint-Juéry.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.5 - ORDURES MENAGERES :

Pour les bâtiments de logements collectifs, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu. Il doit s'intégrer dans le milieu existant et bénéficier d'un traitement extérieur de qualité.

De plus, une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public. Sa réalisation devra être validée par l'organisme gestionnaire de la collecte des ordures ménagères.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U1-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE U1-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, soit à l'alignement du bâti existant.

Cas particulier des parcelles en drapeau :

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées pour les constructions à usage d'habitat et leurs annexes résultant de la division parcellaire d'une unité foncière, dont la largeur de l'accès sur rue, nouvellement créé, n'excéderait pas 4 m de largeur et présenterait une longueur d'au moins 10 m. Dans ce cas, les constructions et installations devront être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 10 m .

Pour les implantations des constructions et installations en limites des cheminements piétonniers ou des espaces publics autres que les voiries, celle-ci pourra se faire à l'alignement ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise des routes départementales. Cette distance est augmentée d'1 mètre par mètre de profondeur du bassin.

Le long des autres voies : Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

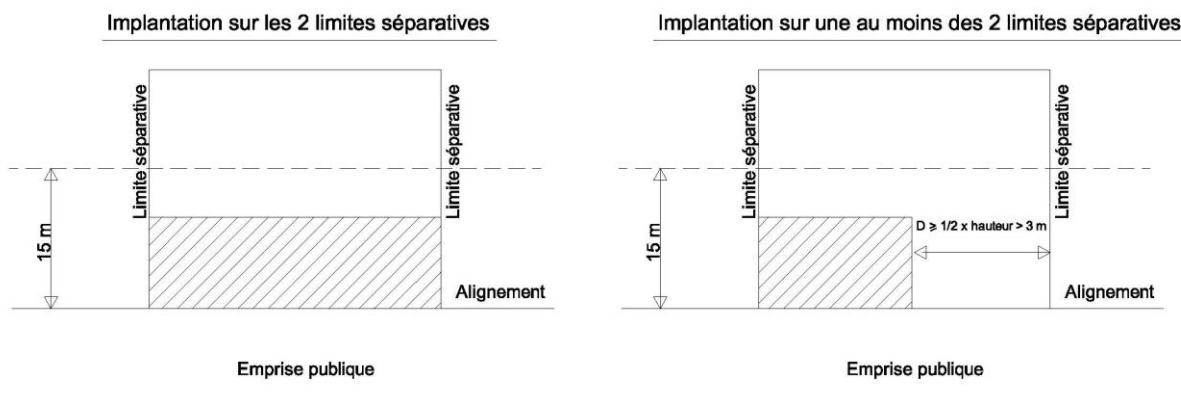
Dans le secteur U1b :

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, soit à une distance des voies et emprises publiques existantes ou à créer au maximum égale à 7 mètres.

ARTICLE U1-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

A l'intérieur d'une bande de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions et installations doivent être implantées sur une au moins des 2 limites séparatives aboutissant aux voies. En cas d'implantation sur une seule des 2 limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.



Au-delà d'une profondeur de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques :

- Les constructions et installations doivent être implantées soit :
 - ✓ à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres
 - ✓ sur une des limites séparatives, si la hauteur mesurée sur la limite séparative, entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, n'excède pas 3 m ;
- les annexes (constructions et installations dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m² et la hauteur inférieure à 2,5 m mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère) et les extensions des constructions et installations existantes (constructions et installations dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 30 m² et la hauteur inférieure à 3m mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère) peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Toutefois pour les parcelles dont la longueur de façade sur rue ou dont la taille et la profondeur permettent d'envisager la réalisation d'autres constructions, des implantations différentes peuvent être admises. Elles devront s'effectuer à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1,50 mètre. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Dans le secteur U1b :

Les constructions et installations doivent être implantées :

- ✓ soit sur une ou les 2 limites séparatives aboutissant aux voies. En cas d'implantation sur une seule ou aucune des 2 limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions et installations doivent être implantées à une distance des deux limites séparatives ou de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres,
- ✓ soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE U1-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE U1-9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE U1-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

Dans la zone U1 et le secteur U1b :

Les constructions ne doivent pas dépasser 15 mètres à l'égout du toit ou 16 mètres à l'acrotère soit R+4.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U1-11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans la zone U1 :

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

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 1 et 2 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

Dans le cadre de réaménagement ou de réfection de constructions, les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

11.1 – FAÇADES – COULEURS – MATERIAUX D'ASPECT SIMILAIRE

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux et s'intégrer dans le milieu urbain environnant.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être en général la brique apparente, l'enduit ou le bois (dès lors qu'il s'intègre dans l'environnement existant).

Les couleurs des enduits doivent être en conformité avec le guide technique « Couleurs et matériaux du Tarn » établi par le CAUE du Tarn, pour la ville de Saint-Juéry.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs en conformité avec le guide technique « Couleurs et matériaux du Tarn » établi par le CAUE du Tarn et en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux vérandas.

11.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Ces dispositions de pente ne s'appliquent pas aux annexes des constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m². Pour les annexes, des couvertures de toit de type rouleau d'asphalte pourront être employées.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, toitures terrasses, etc....) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

La pose de capteurs solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions ou être implantée selon la même pente que le toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

11.3 - CLOTURES

Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur U1b :

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

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

ARTICLE U1-12 - STATIONNEMENT

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

Cas Général :**Constructions à usage d'habitation :**

il est exigé :

- une place de stationnement par logement social ;
- une place de stationnement par logement pour les habitations de type 1 et 2 ;
- deux places de stationnement par logement pour les habitations de type 3 et plus ;
- deux places de stationnements pour les constructions de maisons individuelles.

Constructions à usage de commerce :

Le stationnement est règlementé de la manière suivante :

- pour les commerces de moins de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente ;
- pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 100 m² et 500m², il est exigé deux places de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente ;
- pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 500 m² et 1500m², il est exigé trois places de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente ;
- pour les commerces de plus de 1500m², il est exigé quatre places de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente ;

Les aires de stationnements extérieures doivent être revêtues de matériaux perméables (du type bitume poreux) ou végétalisées...

Dans les rues et places suivantes, le stationnement pour les constructions à usage commercial n'est pas règlementé :

- Avenue Germain Téqui de l'avenue de Montplaisir à l'avenue Alphonse Pacifique ;
- Place Marie Curie ;
- Avenue de la Gare de l'avenue Germain Téqui à la rue Henri Massol, y compris l'espace ferroviaire qui changera de nature lors de l'aménagement du centre-ville.
- Côte Biscons de la place Emile Albet jusqu'à la rue Jean Lautier

- Avenue Jean Jaurès de la place Emile Albet à la rue Albert Vergnes

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Constructions à usage d'activités :

- il est exigé une place de stationnement par tranche de 40 m² d'emprise.

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

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

La création d'une aire de stationnement pour les deux-roues est obligatoire pour les opérations d'ensemble et les équipements publics ou d'intérêt collectif à raison d'une place de stationnement par logement ou 2 m² par logement.

Les aires de stationnements extérieures doivent être revêtues de matériaux perméables (du type bitume poreux) ou végétalisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cas Particulier :

Il peut être dérogé à ces dispositions dans le cadre d'impossibilités techniques empêchant la réalisation totale des modalités de stationnement prévues ci-dessus et exclusivement dans les cas suivants :

- Changement de destination ;
- Division d'une construction à usage d'habitation en plusieurs logements.

En cas d'impossibilités techniques ne permettant que la réalisation partielle des modalités prévues dans le paragraphe « Cas Général » et seulement pour les deux cas précédemment cités, le nombre d'aires de stationnement devra être adapté afin de répondre, dans les meilleures conditions d'accessibilité et d'usage, aux besoins des futurs occupants. L'accomplissement des modalités fixées dans le paragraphe « Cas Général » devra être la plus proche possible.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U1-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations d'essences locales au moins équivalentes.

Sur chaque unité foncière, 10 % au moins de la surface totale doivent être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence locale et gazonné).

Les opérations d'immeubles de logements collectifs pourront ne pas être soumis à cette disposition afin qu'ils répondent aux impératifs de densification de la zone.

Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 10 unités foncières, 10% au moins de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espace libre commun d'un seul tenant.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale au moins pour 4 emplacements.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur U1b :

Non réglementé.

ARTICLE U1-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

2. ZONE U2

ARTICLE U2-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans la zone U2 :

- les constructions et installations destinées aux activités agricoles ou forestières ;
- les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisibles ou dangereuses pour le voisinage à l'exception des installations mentionnées à l'article U2-2 ;
- les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules (sauf les dépôts liés à la vente et la réparation de véhicules), les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

Dans le secteur U2a :

- les constructions et installations destinées aux activités agricoles ou forestières ;
- les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisibles ou dangereuses pour le voisinage à l'exception des installations mentionnées à l'article U2a-2 ;
- les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules (sauf les dépôts liés à la vente et la réparation de véhicules), les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

— ARTICLE U2-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone U2 :

- dans la zone inondable, reportée sur les documents graphiques, toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU ;
- dans le secteur de « Quarin » les constructions et installations à condition qu'elles s'inscrivent dans les orientations d'aménagement et de programmation définies par le P.L.U.
- dans le secteur « Chemin de Cambon » les constructions et installations à condition qu'elles s'inscrivent dans les orientations d'aménagement et de programmation définies par le P.L.U.
- les constructions et les installations à usage artisanal ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement.

Dans le secteur U2a :

- les constructions et installations à condition qu'elles s'inscrivent dans les orientations d'aménagement et de programmation définies par le P.L.U. ;
- les constructions et les installations à usage artisanal ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, des lieux avoisinants, qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement et qu'elles soient comprises dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE U2-3 - ACCES ET VOIRIE

Dans la zone U2 :

3.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimale de 3,50 m). Les normes minimales figurent dans le rapport de présentation.

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

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 11 m).

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

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

Les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons. Cette disposition ne s'applique pas aux voies desservant moins de trois lots.

Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.3 – PISTE CYCLABLE ET CHEMINS PIETONNIERS

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

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les pistes cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les pistes cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur U2a :

Les accès et les voiries doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies par le P.L.U.

3.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimale de 3,50 m). Les normes minimales figurent dans le rapport de présentation.

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

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2 - VOIRIE

Au regard de la phase 1 de l'orientation d'aménagement et de programmation prévue sur la zone, les dimensions des voiries seront les suivantes :

- Largeur de voie : 5 m
- Largeur du trottoir : 1,5 m

L'intégralité de la zone devra être desservie en phase 1 par le Sud. La jonction avec la zone AU de l'Albaret devra être effective en phase 2.

Un emplacement devra être prévu pour raccorder le secteur dédié à des constructions à usage d'habitat avec la zone AU de l'Albaret.

En phase 2, la desserte du secteur dédié à des constructions à usage d'habitat devra obligatoirement s'effectuer par la zone de l'Albaret.

Une voirie dont les caractéristiques sont précisées ci-dessous, devra être aménagée afin de relier l'aire de retournement réalisée en phase 1 avec la zone AU de l'Albaret.

La voirie réalisée en phase 1 ne devra plus servir qu'à la desserte du secteur de la zone U2a à vocation d'activités.

Au regard de la phase 2 de l'orientation d'aménagement et de programmation prévue sur la zone, les dimensions des voiries permettant le raccordement de l'aire de retournement avec la zone AU de l'Albaret de seront les suivantes :

- Largeur de voie : 5 m
- Largeur des trottoirs de part et d'autre de la voie et de l'aire de retournement : 1,5 m

Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.3 – PISTE CYCLABLE ET CHEMINS PIETONNIERS

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

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les pistes cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les pistes cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U2-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans la zone U2 :

4.1 - EAU

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.3 - ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION :

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...) ou enterrés sous le domaine public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.4 – ECLAIRAGE PUBLIC :

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

Les aménagements et installations relatifs à l'éclairage public devront être conformes avec le « Schéma Directeur d'Aménagement Lumière » réalisé par la commune de Saint-Juéry.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.5 - ORDURES MENAGERES :

Pour les bâtiments de logements collectifs, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu. Il doit s'intégrer dans le milieu existant et bénéficier d'un traitement extérieur de qualité.

De plus, une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public. Sa réalisation devra être validée par l'organisme gestionnaire de la collecte des ordures ménagères.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur U2a

4.1 - EAU

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.3 - ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION :

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...) ou enterrés sous le domaine public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.4 – ECLAIRAGE PUBLIC :

Un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu au niveau de l'aire de retournement indiquée aux orientations d'aménagement et de programmation. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

Les aménagements et installations relatifs à l'éclairage public devront être conformes avec le « Schéma Directeur d'Aménagement Lumière » réalisé par la commune de Saint-Juéry.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.5 - ORDURES MENAGERES :

Pour les bâtiments de logements collectifs, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu. Il doit s'intégrer dans le milieu existant et bénéficier d'un traitement extérieur de qualité.

De plus, une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public. Sa réalisation devra être validée par l'organisme gestionnaire de la collecte des ordures ménagères.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U2-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans la zone U2 et le secteur U2a :

Non réglementé.

ARTICLE U2-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone U2 :

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées pour l'extension ou l'aménagement d'une construction ou installation, sous réserve de ne pas réduire le recul par rapport à la voie.

Pour les implantations des constructions et installations en limites des cheminements piétonniers ou des espaces publics autres que les voiries, celle-ci pourra se faire à l'alignement ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise des routes départementales. Cette distance est augmentée d'1 mètre par mètre de profondeur du bassin.

Le long des autres voies : Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone U2a :

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

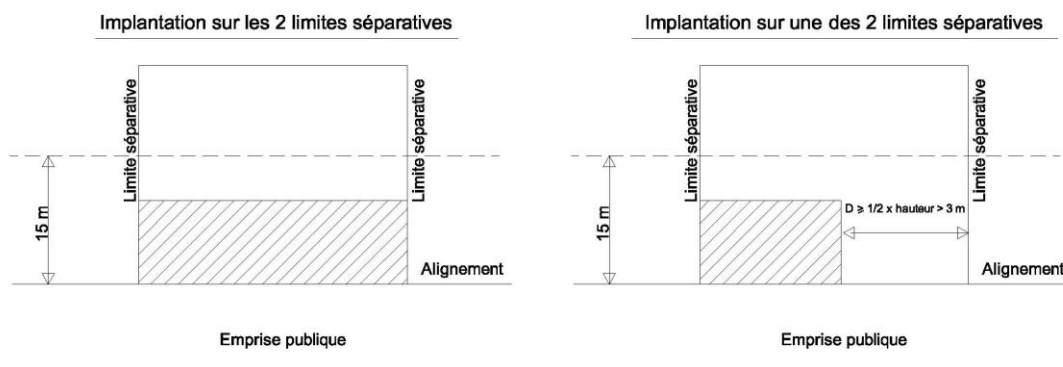
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U2-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone U2 :

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

A l'intérieur d'une bande de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, les constructions et installations peuvent être implantées sur une ou les 2 limites séparatives aboutissant aux voies. En cas d'implantation sur une seule ou aucune des 2 limites séparatives aboutissant aux voies, les constructions et installations doivent être implantées à une distance des deux limites séparatives ou de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.



Au-delà d'une profondeur de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies et emprises publiques :

- Les constructions et installations doivent être implantées soit :
 - ✓ à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres
 - ✓ sur une des limites séparatives, si la hauteur mesurée sur la limite séparative, entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, n'excède pas 3 m ;

- les annexes (constructions et installations dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m² et la hauteur inférieure à 2,5 m mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère) et les extensions des constructions et installations existantes (constructions et installations dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 30 m² et la hauteur inférieure à 3m mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère) peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Toutefois pour les parcelles dont la longueur de façade sur rue ou dont la taille et la profondeur permettent d'envisager la réalisation d'autres constructions, des implantations différentes peuvent être admises. Elles devront s'effectuer à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1,50 mètre. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur U2a :

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées soit en limites séparatives, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Pour les annexes, l'implantation en limite séparative est admise pour les constructions dont la hauteur maximale mesurée sur la limite séparative ne dépasse pas 3,50 mètres à condition que la longueur cumulée de l'ensemble des façades ne dépasse pas 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1,50 mètre. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U2-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans la zone U2 et le secteur U2a :

Non règlementé.

ARTICLE U2-9 - EMPRISE AU SOL

Dans la zone U2 et le secteur U2a :

Non règlementé.

ARTICLE U2-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

Dans la zone U2 :

Les constructions ne doivent pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère soit R+2.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur U2a

Les constructions ne doivent pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou 8 mètres à l'acrotère soit R+1.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U2-11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans la zone U2 :

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

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 1 et 2 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

Dans le cadre de réaménagement ou de réfection de constructions, les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

11.1 – FAÇADES – COULEURS - MATERIAUX D'ASPECT SIMILAIRE

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux et s'intégrer dans le milieu urbain environnant.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être en général la brique apparente, l'enduit ou le bois (dès lors qu'il s'intègre dans l'environnement existant).

Les couleurs des enduits doivent être en conformité avec le guide technique « Couleurs et matériaux du Tarn » établi par le CAUE du Tarn, pour la ville de Saint-Juéry.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs en conformité avec le guide technique « Couleurs et matériaux du Tarn » établi par le CAUE du Tarn et en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux vérandas.

11.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Ces dispositions de pente ne s'appliquent pas aux annexes des constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m². Pour les annexes, des couvertures de toit de type rouleau d'asphalte pourront être employées.

Dans le cadre d'un projet d'implantation de panneaux photovoltaïques sur les toits des constructions, une pente supérieure à 35 cm par mètre pourra être admise.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, toitures terrasses, etc....) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

La pose de capteurs solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions ou être implantée selon la même pente que le toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

11.3 - CLOTURES

Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur U2a :

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

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 1 et 2 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

11.1 – FAÇADES – COULEURS - MATERIAUX D'ASPECT SIMILAIRE

Pour les constructions à usage d'habitation :

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux et s'intégrer dans le milieu urbain environnant.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être en général la brique apparente, l'enduit ou le bois (dès lors qu'il s'intègre dans l'environnement existant).

Les couleurs des enduits doivent être en conformité avec le guide technique « Couleurs et matériaux du Tarn » établi par le CAUE du Tarn, pour la ville de Saint-Juéry.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs en conformité avec le guide technique « Couleurs et matériaux du Tarn » établi par le CAUE du Tarn et en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux vérandas.

Pour les constructions à usage d'activités :

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

L'emploi de bardage industriel métallique est autorisé. Il doit s'intégrer dans l'environnement existant et doit être composé au maximum de deux couleurs.

L'emploi de bardage bois est autorisé. Il doit s'intégrer dans l'environnement existant et doit être de teinte unie.

Pour les annexes : les matériaux et teintes doivent être similaires à la construction principale ou doivent utiliser des éco-matériaux à condition d'être bien intégrés avec le bâti existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.2 - TOITURES

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Ces dispositions de pente ne s'appliquent pas aux annexes des constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m². Pour les annexes, des couvertures de toit de type rouleau d'asphalte pourront être employées.

Dans le cadre d'un projet d'implantation de panneaux photovoltaïques sur les toits des constructions, une pente supérieure à 35 cm par mètre pourra être admise.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, toitures terrasses, etc....) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

La pose de capteurs solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions ou être implantée selon la même pente que le toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

Pour les constructions à usage d'activités :

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions et leurs annexes, la pente des toitures doit être comprise entre 10 et 35 cm par mètre. Dans le cadre d'un projet d'implantation de panneaux photovoltaïques sur les toits des constructions, une pente supérieure à 35 cm par mètre pourra être admise.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, toiture terrasse, toiture métallique, bac acier, couverture en verre, rouleau d'asphalte, etc....) pourront être autorisées.

La pose de capteurs solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions ou être implantée selon la même pente que le toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 - CLOTURES

Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U2-12 - STATIONNEMENT

Dans la zone U2 et le secteur U2a :

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

il est exigé :

- une place de stationnement par logement social ;
- une place de stationnement par logement pour les habitations de type 1 et 2 ;
- deux places de stationnement par logement pour les habitations de type 3 et plus ;
- deux places de stationnement pour les constructions de maisons individuelles.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE :

- pour les commerces de moins de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente ;
- pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 100 m² et 500m², il est exigé deux places de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente ;
- pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 500 m² et 1500m², il est exigé trois places de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente ;
- pour les commerces de plus de 1500m², il est exigé quatre places de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente ;

Les aires de stationnements extérieures doivent être revêtues de matériaux perméables (du type bitume poreux) ou végétalisées...

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

- il est exigé une place de stationnement par tranche de 40 m² d'emprise.

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

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

La création d'une aire de stationnement pour les deux-roues est obligatoire pour les opérations d'ensemble et les équipements publics ou d'intérêt collectif à raison d'une place de stationnement par logement ou 2 m² par logement.

Les aires de stationnements extérieures doivent être revêtues de matériaux perméables (du type bitume poreux) ou végétalisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U2-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la zone U2 et le secteur U2a :

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations d'essences locales au moins équivalentes.

Sur chaque unité foncière, 20 % au moins de la surface totale doivent être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence locale et gazonné).

Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 10 unités foncières, 10% au moins de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espace libre commun d'un seul tenant.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale au moins pour 4 emplacements.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U2-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone U2 et le secteur U2a :

Non réglementé.

3. ZONE U3

ARTICLE U3-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- les constructions et installations destinées aux activités agricoles ou forestières ;
- les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisibles ou dangereuses pour le voisinage à l'exception des installations mentionnées à l'article U3-2 ;
- les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

ARTICLE U3-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions et les installations à usage artisanal ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement ;

ARTICLE U3-3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimale de 3,50 m). Les normes minimales figurent dans le rapport de présentation.

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

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 11 m).

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

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

Les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons. Cette disposition ne s'applique pas aux voies desservant moins de trois lots.

Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.3 – PISTE CYCLABLE ET CHEMINS PIETONNIERS

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

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U3-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.2 - 2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.3 - ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION :

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...) ou enterrés sous le domaine public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.4 – ECLAIRAGE PUBLIC :

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

Les aménagements et installations relatifs à l'éclairage public devront être conformes avec le « Schéma Directeur d'Aménagement Lumière » réalisé par la commune de Saint-Juéry.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.5 - ORDURES MENAGERES :

Pour les bâtiments de logements collectifs, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu. Il doit s'intégrer dans le milieu existant et bénéficier d'un traitement extérieur de qualité.

De plus, une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public. Sa réalisation devra être validée par l'organisme gestionnaire de la collecte des ordures ménagères.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U3-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non Règlementé.

ARTICLE U3-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées pour l'extension ou l'aménagement d'une construction ou installation, sous réserve de ne pas réduire le recul par rapport à la voie.

Pour les implantations des constructions et installations en limites des cheminements piétonniers ou des espaces publics autres que les voiries, celle-ci pourra se faire à l'alignement ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise des routes départementales. Cette distance est augmentée d'1 mètre par mètre de profondeur du bassin.

Le long des autres voies : Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U3-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées soit sur une des deux limites séparatives aboutissant aux voies, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'éégout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1,50 mètre. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U3-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE U3-9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U3-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions ne doivent pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou 8 mètres à l'acrotère soit R+1.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U3-11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 1 et 2 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

Dans le cadre de réaménagement ou de réfection de constructions, les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

11.1 – FAÇADES – COULEURS - MATERIAUX D'ASPECT SIMILAIRE

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux et s'intégrer dans le milieu urbain environnant.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être en général la brique apparente, l'enduit ou le bois (dès lors qu'il s'intègre dans l'environnement existant).

Les couleurs des enduits doivent être en conformité avec le guide technique « Couleurs et matériaux du Tarn » établi par le CAUE du Tarn, pour la ville de Saint-Juéry.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs en conformité avec le guide technique « Couleurs et matériaux du Tarn » établi par le CAUE du Tarn et en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux vérandas.

11.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Ces dispositions de pente ne s'appliquent pas aux annexes des constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m². Pour les annexes, des couvertures de toit de type rouleau d'asphalte pourront être employées.

Dans le cadre d'un projet d'implantation de panneaux photovoltaïques sur les toits des constructions, une pente supérieure à 35 cm par mètre pourra être admise.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, toitures terrasses, etc....) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

La pose de capteurs solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions ou être implantée selon la même pente que le toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

11.3 - CLOTURES

Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U3-12 - STATIONNEMENT

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

il est exigé :

- une place de stationnement par logement social ;
- une place de stationnement par logement pour les habitations de type 1 et 2 ;
- deux places de stationnement par logement pour les habitations de type 3 et plus ;
- deux places de stationnements pour les constructions de maisons individuelles.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE :

- pour les commerces de moins de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente ;
- pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 100 m² et 500m², il est exigé deux places de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente ;
- pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 500 m² et 1500m², il est exigé trois places de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente ;

- pour les commerces de plus de 1500m², il est exigé quatre places de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente ;

Les aires de stationnements extérieures doivent être revêtues de matériaux perméables (du type bitume poreux) ou végétalisées...

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

- il est exigé une place de stationnement par tranche de 40 m² d'emprise.

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

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

La création d'une aire de stationnement pour les deux-roues est obligatoire pour les opérations d'ensemble et les équipements publics ou d'intérêt collectif à raison d'une place de stationnement par logement ou 2 m² par logement.

Les aires de stationnements extérieures doivent être revêtues de matériaux perméables (du type bitume poreux) ou végétalisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U3-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations d'essences locales au moins équivalentes.

Sur chaque unité foncière, 20 % au moins de la surface totale doivent être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence locale et gazonné).

Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 10 unités foncières, 10% au moins de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espace libre commun d'un seul tenant.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale au moins pour 4 emplacements

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE U3-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non Règlementé.

4. ZONE UE

ARTICLE UE1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article UE2.

ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions et installations à condition qu'elles soient publiques ou qu'elles présentent un intérêt collectif ;
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à l'activité de la zone, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.

ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimale de 3,50 m). Les normes minimales figurent dans le rapport de présentation.

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

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 11 m).

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

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

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

Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.3 – PISTE CYCLABLE ET CHEMINS PIÉTONNIERS

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.3 - ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION :

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...) ou enterrés sous le domaine public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.4 – ECLAIRAGE PUBLIC :

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

Les aménagements et installations relatifs à l'éclairage public devront être conformes avec le « Schéma Directeur d'Aménagement Lumière » réalisé par la commune de Saint-Juéry.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.5 - ORDURES MENAGERES :

Un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu. Il doit s'intégrer dans le milieu existant et bénéficier d'un traitement extérieur de type bardage bois.

De plus, une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public. Sa réalisation devra être validée par l'organisme gestionnaire de la collecte des ordures ménagères.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 12 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations d'essences locales au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres d'essence locale.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale au moins pour 4 emplacements.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

5. ZONE UX

ARTICLE UX1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans la zone UX :

- Les constructions à usage d'habitat autre que celles mentionnées à l'article UX2 ;
- les constructions liées aux activités agricoles ou forestières ;
- les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;

Dans le secteur UXd :

- Les constructions à usage d'habitat ;
- Les constructions à usage d'hôtellerie ;
- les constructions liées aux activités agricoles ou forestières ;
- les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;

— ARTICLE UX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UX :

- les constructions à usage d'habitat à condition qu'elles soient indispensables à l'activité de la zone, pour la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment d'activités et ne pas dépasser 1/3 de l'emprise ;
- les installations classées à condition qu'elles n'aient pas un effet dommageable sur l'environnement et qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables pour le voisinage ;
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, industriel ou artisanal.

Dans le secteur UXd :

- les installations classées à condition qu'elles n'aient pas un effet dommageable sur l'environnement et qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables pour le voisinage ;
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage industriel.

ARTICLE UX3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimale de 3,50 m). Les normes minimales figurent dans le rapport de présentation.

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

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 11 m).

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

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

Les minima d'emprise publique et de plate-forme seront définis au cas par cas en fonction de la nature, de la destination ou de l'utilisation de la voie et de la topographie du terrain de support.

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

Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.3 – PISTE CYCLABLE ET CHEMINS PIETONNIERS

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de celui-ci, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel sous réserve :

- qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur ;
- qu'il soit conçu de façon à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau dès qu'il sera réalisé.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduelles industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, pourront être rejetées en milieu naturel, dans les conditions prévues par les textes réglementaires.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux.

Les eaux issues des parkings (de plus de 20 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.3 - ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION :

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...) ou enterrés sous le domaine public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.4 ECLAIRAGE PUBLIC

Les aménagements et installations relatifs à l'éclairage public devront être conformes avec le « Schéma Directeur d'Aménagement Lumière » réalisé par la commune de Saint-Juéry.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.5 - ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves auront l'obligation d'avoir au moins un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage devra être aménagée en limite du domaine public. Sa réalisation devra être validée par l'organisme gestionnaire de la collecte des ordures ménagères.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - CAS GENERAL

Les constructions sont implantées :
- à 15 m minimum de l'axe des voies.

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise des routes départementales. Cette distance est augmentée d'1 mètre par mètre de profondeur du bassin.

Le long des autres voies : Les piscines doivent être implantées à une distance des voies et emprises publiques au moins égale à 3 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

6.2 – EXCEPTIONS

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition de ne pas diminuer le retrait existant ou de ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètre. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitations et de bureaux ne doit pas dépasser 7 mètres ou R+1.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 1 et 2 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

11.1 – FAÇADES – COULEURS - MATERIAUX D'ASPECT SIMILAIRE

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

L'emploi de bardage industriel métallique est autorisé. Il doit s'intégrer dans l'environnement existant et doit être composé au maximum de deux couleurs.

Les couleurs des constructions doivent être traitées dans un nuancier de couleurs en conformité avec le guide technique « Couleurs et matériaux du Tarn » établi par le CAUE du Tarn et en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Pour les annexes : les matériaux et teintes doivent être similaires à la construction principale ou doivent utiliser des éco-matériaux à condition d'être bien intégrés avec le bâti existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions et leurs annexes, la pente des toitures doit être comprise entre 10 et 35 cm par mètre. Dans le cadre d'un projet d'implantation de panneaux photovoltaïques sur les toits des constructions, une pente supérieure à 35 cm par mètre pourra être admise.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, toiture terrasse, etc....) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

La pose de capteurs solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions ou être implantée selon la même pente que le toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 - CLOTURES

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

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

Toutes les clôtures encadrant une zone de stockage (à l'exception des zones d'exposition) devront être au minimum de 1,80 m. Elles pourront être doublées d'une haie constituée de végétaux d'essences locales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.4 DEPOTS EN PLEIN AIR

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés de telle manière que l'aspect d'ensemble présente un niveau qualitatif satisfaisant et qu'il prenne en compte le paysage urbain environnant.

En limite des secteurs d'habitat ou à proximité des axes principaux ou encore des entrées de ville, ces dépôts devront obligatoirement être traités en limite de propriété, en aménagement paysager avec plantation d'arbustes ou de haies vives d'essences locales sur une largeur de 2 m minimum et de manière à créer un écran de verdure dense.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations d'essences locales au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres de haute tige.

Sur chaque unité foncière, 15% de l'espace doit être engazonné et planté d'arbres d'essences locales.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre d'essence locale pour 4 emplacements.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

6. ZONE AU

ARTICLE AU.1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- les constructions et installations destinées aux activités agricoles ou forestières ;
- les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisibles ou dangereuses pour le voisinage à l'exception des installations mentionnées à l'article AU.2 ;
- les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

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

Dans les zones AU de l'Albaret, de l'Ancienne Route de Cunac, de Lendrevié et de Brugayrol :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble à dominante d'habitat portant sur la totalité du secteur. L'opération d'ensemble doit s'inscrire dans les orientations d'aménagement et de programmation définies par le P.L.U. et affecter au minimum 25 % du programme à du logement social bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles ;
- les constructions et les installations à usage artisanal ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, des lieux avoisinants, qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement et qu'elles soient comprises dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Dans la zone AU de la Route de Montplaisir :

- les constructions et installations sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. L'opération devra s'inscrire dans les orientations d'aménagement et de programmation définies par le P.L.U. et affecter au minimum 25 % du programme à du logement social bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles ;
- les constructions et les installations à usage artisanal ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, des lieux avoisinants, qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement et qu'elles soient comprises dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Dans la zone AUa :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble à la zone à dominante d'habitat portant sur la totalité du secteur. L'opération d'ensemble doit s'inscrire dans les orientations d'aménagement et de programmation définies par le P.L.U. et affecter au minimum 25 % du programme à du logement social bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des formes actuelles de financement possibles ;
- les constructions et les installations à usage artisanal ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, des lieux avoisinants, qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement et qu'elles soient comprises dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE AU.3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et les voiries doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies par le P.L.U.

3.1 ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimale de 3,50 m). Les normes minimales figurent dans le rapport de présentation.

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

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 11 m).

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

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

Les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons. Cette disposition ne s'applique pas aux voies desservant moins de trois lots.

Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.3 – PISTE CYCLABLE ET CHEMINS PIÉTONNIERS

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

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 2 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.3 - ELECTRICITE – TELECOMMUNICATION :

Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...) ou enterrés pour le domaine public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.4 – ECLAIRAGE PUBLIC :

Dans les opérations d'ensemble, un réseau d'éclairage public des circulations publiques doit être prévu. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.

Les aménagements et installations relatifs à l'éclairage public devront être conformes avec le « Schéma Directeur d'Aménagement Lumière » réalisé par la commune de Saint-Juéry.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.5 - ORDURES MENAGERES :

Pour les bâtiments de logements collectifs, un local réservé au stockage d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères doit être prévu. Il doit s'intégrer dans le milieu existant et bénéficier d'un traitement extérieur de qualité.

De plus, une aire de présentation différenciée de l'aire de stockage doit être aménagée en limite du domaine public. Sa réalisation devra être validée par l'organisme gestionnaire de la collecte des ordures ménagères.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.

Pour les implantations des constructions et installations en limites des cheminements piétonniers ou des espaces publics autres que les voiries, celle-ci pourra se faire à l'alignement ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise des routes départementales. Cette distance est augmentée d'1 mètre par mètre de profondeur du bassin.

Le long des autres voies : Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent être implantées soit en limites séparatives, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit ou l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Pour les annexes, l'implantation en limite séparative est admise pour les constructions dont la hauteur maximale mesurée sur la limite séparative ne dépasse pas 3,50 mètres à condition que la longueur cumulée de l'ensemble des façades ne dépasse pas 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1,50 mètre. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non règlementé.

ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions ne doivent pas dépasser 9 m à l'égout du toit ou 10 m à l'acrotère soit R+2.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 1 et 2 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

Dans le cadre de réaménagement ou de réfection de constructions, les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

11.1 – FAÇADES – COULEURS - MATERIAUX D'ASPECT SIMILAIRE

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux et s'intégrer dans le milieu urbain environnant.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être en général la brique apparente, l'enduit ou le bois (dès lors qu'il s'intègre dans l'environnement existant).

Les couleurs des enduits doivent être en conformité avec le guide technique « Couleurs et matériaux du Tarn » établi par le CAUE du Tarn, pour la ville de Saint-Juéry.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs en conformité avec le guide technique « Couleurs et matériaux du Tarn » établi par le CAUE du Tarn et en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux vérandas.

11.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Ces dispositions de pente ne s'appliquent pas aux annexes des constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m². Pour les annexes, des couvertures de toit de type rouleau d'asphalte pourront être employées.

Dans le cadre d'un projet d'implantation de panneaux photovoltaïques sur les toits des constructions, une pente supérieure à 35 cm par mètre pourra être admise.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, toitures terrasses, etc....) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

La pose de capteurs solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions ou être implantée selon la même pente que le toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

11.3 - CLOTURES

Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU.12 - STATIONNEMENT

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

il est exigé :

- une place de stationnement par logement social ;
- une place de stationnement par logement pour les habitations de type 1 et 2 ;
- deux places de stationnement par logement pour les habitations de type 3 et plus ;
- d'une aire privative de 5m x 5m jouxtant l'emprise publique et permettant le stationnement de deux véhicules pour les constructions de maisons individuelles.

Pour les opérations d'ensemble de plus de 10 logements, une aire de stationnement destinée aux visiteurs devra être prévue.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE COMMERCE :

- pour les commerces de moins de 100 m2 de surface de vente, il est exigé une place de stationnement par tranche de 20 m2 de surface de vente ;
- pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 100 m2 et 500m2, il est exigé deux places de stationnement par tranche de 20 m2 de surface de vente ;
- pour les commerces ayant une surface de vente comprise entre 500 m2 et 1500m2, il est exigé trois places de stationnement par tranche de 20 m2 de surface de vente ;
- pour les commerces de plus de 1500m2, il est exigé quatre places de stationnement par tranche de 20 m2 de surface de vente ;

Les aires de stationnements extérieures doivent être revêtues de matériaux perméables (du type bitume poreux) ou végétalisées...

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

- il est exigé une place de stationnement par tranche de 40 m2 d'emprise.

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

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

La création d'une aire de stationnement pour les deux-roues est obligatoire pour les opérations d'ensemble et les équipements publics ou d'intérêt collectif à raison d'une place de stationnement par logement ou 2 m² par logement.

Les aires de stationnements extérieures doivent être revêtues de matériaux perméables (du type bitume poreux) ou végétalisées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations d'essences locales au moins équivalentes.

Sur chaque unité foncière, 20 % au moins de la surface totale doivent être aménagés en espace vert (jardin planté d'arbres d'essence locale et gazonné).

Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 10 unités foncières, 10% au moins de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espace libre commun. Cet espace doit être planté d'arbres d'essence locale. Plusieurs espaces libres communs peuvent être prévus. La surface d'au moins un de ces espaces ne pourra être inférieure à 1 000 m².

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale au moins pour 4 emplacements

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

7. ZONE AU0

ARTICLE AU0-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article AU0-2.

ARTICLE AU0-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU0-3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Non réglementé.

3.2 - VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AU0-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AU0-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU0-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE AU0-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE AU0-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU0-9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU0-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0-11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AU0-12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU0-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

8. ZONE N

ARTICLE N-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article N-2.

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

Dans toute la zone N :

- dans la zone inondable, reportée sur les documents graphiques, toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU ;
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans les secteurs N1 :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 30% de l'emprise à la date d'approbation du PLU et à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
- les annexes des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 20m² maximum d'emprise (garage, piscine et abris de jardin) ;

Dans les secteurs N2 :

- les constructions à usage d'habitat ;
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 30% de l'emprise à la date d'approbation du PLU et à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
- les annexes des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 20m² maximum d'emprise (garage, piscine et abris de jardin) ;

Dans le secteur NL :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux activités touristiques ou de loisirs.

Dans le secteur Nj :

- les structures légères de moins de 10 m² d'emprise.

Dans le secteur Ng :

- les affouillements ou les exhaussements du sol.

ARTICLE N-3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Tout nouvel accès situé en dehors des limites d'agglomération en bordure d'un réseau de première catégorie ou à grande circulation est interdit.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimale de 3,50 m). Les normes minimales figurent dans le rapport de présentation.

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

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 11 m).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

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

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique permettant de définir la filière d'assainissement adaptée pourra être demandée au propriétaire.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 35 mètres de l'axe de la Route départementale 999.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe des routes départementales.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des autres voies.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Pour les annexes, l'implantation en limite séparative est admise pour les constructions dont la hauteur maximale mesurée sur la limite séparative ne dépasse pas 3,50 mètres à condition que la longueur cumulée de l'ensemble des façades ne dépasse pas 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1,50 mètre. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non règlementé.

ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs N1 et N2 :

L'emprise au sol ne peut excéder 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser :

- 7 mètres à l'égout du toit ou 8 m à l'acrotère pour les constructions à usage d'habitation ou R+1 ;
- 9 mètres à l'égout du toit ou 10 m à l'acrotère pour les constructions à usage hôtelier dans le secteur NL ;
- 12 mètres pour les équipements sportifs, touristiques ou de loisirs dans le secteur NL.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N-11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 1 et 2 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

Dans le cadre de réaménagement ou de réfection de constructions, les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

11.1 – FAÇADES – COULEURS - MATERIAUX D'ASPECT SIMILAIRE

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux et s'intégrer dans le milieu urbain environnant.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être en général la brique apparente, l'enduit ou le bois (dès lors qu'il s'intègre dans l'environnement existant).

Les couleurs des enduits doivent être en conformité avec le guide technique « Couleurs et matériaux du Tarn » établi par le CAUE du Tarn, pour la ville de Saint-Juéry.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs en conformité avec le guide technique « Couleurs et matériaux du Tarn » établi par le CAUE du Tarn et en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux vérandas.

11.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Ces dispositions de pente ne s'appliquent pas aux annexes des constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m². Pour les annexes, des couvertures de toit de type rouleau d'asphalte pourront être employées.

Dans le cadre d'un projet d'implantation de panneaux photovoltaïques sur les toits des constructions, une pente supérieure à 35 cm par mètre pourra être admise.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, toitures terrasses, etc....) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

La pose de capteurs solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions ou être implantée selon la même pente que le toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

11.3 - CLOTURES

Dans les secteurs N1 et N2 :

Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N-12 - STATIONNEMENT

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION :

il est exigé :

- une place de stationnement par logement social ;
- une place de stationnement par logement pour les habitations de type 1 et 2 ;
- deux places de stationnement par logement pour les habitations de type 3 et plus ;
- deux places de stationnement pour les constructions de maisons individuelles.

CONSTRUCTIONS A USAGE HOTELIER :

- il est exigé une place de stationnement par lit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations d'essences locales au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres d'essence locale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

9. ZONE A

ARTICLE A-1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article A-2.

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

Dans la zone A :

- dans la zone inondable, reportée sur les documents graphiques, toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU ;
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation dans un rayon de 50 mètres (sauf contraintes techniques liées au terrain ou à la pente) ;
- le changement de destination à vocation d'hébergement hôtelier de l'ancien corps de ferme situé au lieu-dit Savin et matérialisées au document graphique par le symbole  1 dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

Dans le secteur A1 :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher ou d'emprise à l'approbation du PLU et à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
- les annexes des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 20m² maximum d'emprise (garage, piscine et abris de jardin) ;
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Dans le secteur A2 :

- les constructions à usage d'habitat ;
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher ou d'emprise à l'approbation du PLU et à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
- les annexes des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 20m² maximum d'emprise (garage, piscine et abris de jardin) ;
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A-3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimale de 3,50 m). Les normes minimales figurent dans le rapport de présentation.

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

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 11 m).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

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

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique permettant de définir la filière d'assainissement adaptée pourra être demandée au propriétaire.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain.

La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe des routes départementales.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des autres voies.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Les piscines doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Pour les annexes, l'implantation en limite séparative est admise pour les constructions dont la hauteur maximale mesurée sur la limite séparative ne dépasse pas 3,50 mètres à condition que la longueur cumulée de l'ensemble des façades ne dépasse pas 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives.

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1,50 mètre. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non règlementé.

ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs A1 et A2 :

L'emprise au sol ne peut excéder 20% de la superficie de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou 8 m à l'acrotère soit R+1.

La hauteur d'une construction à usage agricole ne doit pas dépasser 12 mètres. Il peut être dérogé à cette disposition pour des éléments d'infrastructures nécessaires à l'activité agricole et conditionnés à des impératifs techniques particuliers (construction de type silos ou séchage en grange).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A-11 - ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments d'exploitation agricole ne sont pas soumis aux dispositions de cet article. Ils doivent cependant s'inspirer de l'architecture rurale de la région, afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

Dans les secteurs A1 et A2 :

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

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

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général ;
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs...

Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits aux alinéas 1 et 2 ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site.

Dans le cadre de réaménagement ou de réfection de constructions, les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

11.1 – FAÇADES – COULEURS - MATERIAUX D'ASPECT SIMILAIRE

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux et s'intégrer dans le milieu urbain environnant.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

Les matériaux utilisés pour les murs de façade doivent être en général la brique apparente, l'enduit ou le bois (dès lors qu'il s'intègre dans l'environnement existant).

Les couleurs des enduits doivent être en conformité avec le guide technique « Couleurs et matériaux du Tarn » établi par le CAUE du Tarn, pour la ville de Saint-Juéry.

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs en conformité avec le guide technique « Couleurs et matériaux du Tarn » établi par le CAUE du Tarn et en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Dans certains cas, des couleurs différentes peuvent être acceptées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux vérandas.

11.2 - TOITURES

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.

Pour les constructions, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Ces dispositions de pente ne s'appliquent pas aux annexes des constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m². Pour les annexes, des couvertures de toit de type rouleau d'asphalte pourront être employées.

Dans le cadre d'un projet d'implantation de panneaux photovoltaïques sur les toits des constructions, une pente supérieure à 35 cm par mètre pourra être admise.

Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, toitures terrasses, etc....) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

La pose de capteurs solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions ou être implantée selon la même pente que le toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

11.3 - CLOTURES

Dans les secteurs A1 et A2 :

Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre.

Clôtures sur limites séparatives :
Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A-12 - STATIONNEMENT

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres d'essence locale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Envoyé en préfecture le 03/04/2017
Reçu en préfecture le 03/04/2017
Affiché le 03/04/2017
ID : 081-248100737-20170327-DEL2017_043-DE

DEPARTEMENT DU TARN

SAINT-JUÉRY

6- ANNEXES

6.2 – Servitudes et Contraintes

6.2.8 – Arrêté Préfectoral

Modification n°4		
Enquête Publique		Approuvé
23 Janvier 2017	24 Février 2017	23 Mars 2017



Jérémy PEREZ
Urbaniste - Géographe
4 Boulevard des Platanes
31400 Toulouse
Mobile : 06.75.53.90.30.
Fixe : 05.61.75.10.98.
@: jeremy.perez@hotmail.com



PRÉFET DU TARN

DIRECTION DES LIBERTES PUBLIQUES
ET DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

Bureau de l'environnement et des affaires foncières

Arrêté du **15 AVR. 2013**
prescrivant la mise en place de servitudes d'utilité publique
sur le site de l'ancienne usine LIMES et RAPES (Groupe MOB OUTILLAGE)
sise Route de Villefranche
sur le territoire de la commune de SAINT-JUERY

La préfète du Tarn,

Chevalier de la Légion d'honneur,

Chevalier de l'ordre national du Mérite,

Chevalier du Mérite Agricole,

- VU le titre I du livre V du Code de l'Environnement relatif à la prévention des pollutions, des risques et des nuisances, en particulier, les articles L. 515-12 et R. 515-24 à R.515-31 ;
- VU le Code de l'Urbanisme ;
- VU le décret du Président de la République du 7 juin 2012 portant nomination de Mme Josiane CHEVALIER, en qualité de préfète du Tarn ;
- VU l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2013, paru au recueil des actes administratifs le 8 janvier 2013, donnant délégation de signature à Mme Béatrice STEFFAN, secrétaire générale de la préfecture du Tarn ;
- VU l'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploitation d'une installation classée pour la protection de l'environnement relatif au site de la SA Limes et Râpes du Saut du Tarn sur la commune de Saint-Juéry du 2 septembre 2003 ;
- VU l'arrêté préfectoral complémentaire du 19 août 2004 fixant les prescriptions complémentaires à une installation classée soumise à autorisation utilisant des tours aéroréfrigérantes humides au titre de la prévention de la légionellose ;
- VU la déclaration de cessation d'activité déposée le 3 octobre 2005 auprès du préfet du Tarn ;
- VU le diagnostic simplifié de pollution des sols, réf. B915-31 16-06-1, du 18 décembre 2006 réalisé par NORISKO Environnement pour le compte de l'exploitant ;
- VU le diagnostic complémentaire de pollution des sols, réf. 01083839, du 4 septembre 2007 réalisé par NORISKO Environnement pour le compte de l'exploitant ;

- VU le diagnostic complémentaire de pollution des sols et solutions de gestion, réf. 50348599, du 11 janvier 2011 réalisé par DEKRA pour le compte de l'exploitant ;
- VU l'arrêté préfectoral du 17 mai 2011 relatif aux travaux de dépollution suite à l'établissement du plan de gestion des sols ;
- VU la demande de mise en place de servitudes d'utilité publique formulée par la société MOB OUTILLAGE le 4 novembre 2011 référencée DEKRA n°50529883/SERVITUDES/VB du 4/11/2011 ;
- VU le procès-verbal de récolement établi par l'inspection des installations classées en date du 9 juillet 2012 constatant la bonne exécution des travaux au regard des dispositions de l'arrêté préfectoral de travaux de réhabilitation du 17 mai 2011 ;
- VU la consultation du service interministériel régional de défense et de protection civile ;
- VU l'avis de la directrice départementale des territoires du 12 octobre 2012 ;
- VU la consultation simplifiée des personnes impactées par le projet ;
- VU l'avis favorable de Monsieur le maire de Saint-Juéry daté du 18 octobre 2012 ;
- VU le rapport du 7 janvier 2013 du directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement, chargé du service d'inspection des installations classées pour la protection de l'environnement, relatif à la mise en place de servitudes d'utilité publique sur l'ex site de la société LIMES et RAPES (Groupe MOB OUTILLAGE) sur la commune de Saint-Juéry ;
- VU l'avis favorable émis par les membres du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques du Tarn lors de sa séance du 24 janvier 2013 ;
- VU le courrier du 30 janvier 2013 par lequel l'exploitant a été destinataire du projet d'arrêté et invité à formuler ses éventuelles observations écrites dans le délai mentionné à l'article R. 512-26 du code de l'environnement ;
- Considérant que les diagnostics approfondis et l'évaluation détaillée des risques ont permis d'apprécier la nature, la répartition et les teneurs en composés liés aux activités industrielles de l'ancienne installation classée dans les sols et dans les eaux ainsi que les risques susceptibles d'être générés par ces substances sur la santé humaine et sur les eaux ;
- Considérant que les travaux de réhabilitation fixés par l'arrêté du 17 mai 2011 relatif à la cessation d'activité et à la réhabilitation de l'ancienne installation classée ont été établis pour des usages du site comprenant des usages industriels, et/ou commerciaux ;
- Considérant que les travaux réalisés entre juin et novembre 2011 ont permis d'établir une cartographie des pollutions résiduelles acceptables pour les usages définis pour ces terrains ;
- Considérant que le préfet peut fixer, par arrêté préfectoral pris après avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques,

toute prescription additionnelle que la protection des intérêts mentionnés à l'article L 511-I du code de l'environnement rend nécessaire ;

Considérant que l'occupation des sols et l'utilisation de l'eau doivent être limitées aux usages définis compte tenu des pollutions résiduelles identifiées et qu'il convient de mettre en place des servitudes d'utilité publique pour rendre pérennes les restrictions d'usages ;

Sur proposition de la secrétaire générale de la préfecture du Tarn,

ARRETE

Article 1^{er} - Parcelles concernées

Les servitudes d'utilité publique sont instituées sur la parcelle n° AM 24 appartenant à la société MOB OUTILLAGE sise lieu-dit route de Villefranche à SAINT-JUERY (81160), dont le siège social est BP 69 - LE CHAMBON-FEUGEROLLES (42502). Le site est représenté sur le plan n°1 annexé au présent arrêté.

Ces servitudes sont destinées à assurer la pérennité des restrictions d'usages du site concerné, et la protection des personnes en cas d'occupation des terrains.

Article 2 - Servitudes de restriction d'usages du sol et du sous-sol

Usages autorisés :

Les occupations et utilisations du sol et du sous-sol à usages industriels, d'activités ou de services liés à une activité industrielle ou commerciale à l'exception des usages assimilables à de l'habitation sauf aménagement d'un logement de gardien en dehors de la zone définie par l'atelier de traitement thermique et des espaces verts situés en aval hydraulique de cet atelier (voir plan en annexe).

Limitation au droit de construction :

Sont interdits, les usages et constructions destinés à l'accueil, crèches, écoles maternelles et élémentaires, établissements hébergeant des enfants handicapés relevant du domaine médico-social, ainsi que les aires de jeux et espaces verts leur attenant, collèges, lycées ainsi que les établissements accueillant en formation professionnelle des élèves de la même tranche d'âge.

Sont seuls autorisés dans la mesure où les prescriptions particulières ci-après sont respectées :

- les constructions destinées au développement d'activités industrielles, commerciales et tertiaires non résidentielles ;
- les ouvrages destinés au fonctionnement et à l'aménagement des activités autorisées.

Utilisation du sol et du sous-sol :

Sont autorisés les espaces verts paysagers et tout aménagement destiné à l'intégration paysager en respect du règlement local d'urbanisme en vigueur.

Néanmoins, sont interdits :

- toute plantation d'arbres fruitiers ou à baies et de manière générale, toute pratique culturale destinée à la consommation humaine ou animale ;
- les puits et forages autres que ceux destinés à la surveillance des eaux, du sol et du sous-sol ;
- les espaces verts pouvant accueillir des aires de jeux situés en aval hydraulique de l'ancien atelier de traitement thermique ;

Sont interdits, au niveau de l'ancien atelier de traitement thermique :

- les excavations, les creusements de toutes sortes (trous, tranchées, réalisation de fondations, de sous-sol, etc.), à l'exception de ceux nécessaires à la viabilisation et à la réalisation des constructions et aménagements autorisés ;
- toute plantation, au niveau des espaces verts publics, d'essences végétales à développement racinaire pouvant porter atteinte à l'intégrité des recouvrements.

Ces restrictions d'usage pourront être réévaluées dans le cadre du respect des conditions fixées par l'article 5.

Article 3 – Servitudes applicables sur les constructions

Il est interdit :

- d'effectuer des excavations au droit de l'atelier de traitement thermique en dessous des couches de terre saine (matérialisation du toit de la couche de remblais pollués par géotextile) ;
- de réaliser tout type de travaux de terrassement risquant de porter atteinte aux systèmes de confinement mis en place au droit de l'atelier de traitement thermique.

Les creusements de sols en vue d'implanter des équipements en sous-sol seront autorisés sous réserve du respect de l'article 6.

Article 4 – Dispositions générales

Encadrement des travaux : compte tenu de la présence de pollutions résiduelles dans le sol et le sous-sol et les eaux souterraines de l'ancienne installation classée LIMES ET RAPES, la réalisation de travaux de terrassement n'est possible que sous la condition de mettre en œuvre un plan « hygiène et sécurité » pour la protection de la santé des travailleurs et des employés du site au cours des travaux.

Modifications d'usage : tout type d'intervention remettant en cause les cartographies des pollutions résiduelles, tout changement d'usage des zones, toute utilisation de la nappe, par une quelconque personne physique ou morale, publique ou privée, ne sera possible qu'après réalisation d'une étude, aux frais et sous la responsabilité du propriétaire, garantissant l'absence de tout risque pour la santé et l'environnement en fonction des travaux projetés, conformément à la méthodologie en vigueur. Si nécessaire, la révision des présentes servitudes devra être menée.

Levée des servitudes : les servitudes ne pourront être levées que par suite de la suppression totale des causes ayant rendu nécessaire leur établissement, ou d'études particulières, et après instruction du dossier par les autorités compétentes.

Utilisation des terrains : l'utilisation des terrains par quelque personne que ce soit, physique ou morale, publique ou privée, devra toujours être compatible avec :

- l'usage prévu pour le site dans le cadre de la réhabilitation indiquée à l'article 2 du présent arrêté ;
- les limitations au droit d'occuper le sol, décrites ci-après, instaurées compte tenu de la nature des substances présentes sur le site et de la pollution résiduelle après réhabilitation.

Le propriétaire des terrains doit conserver en mémoire l'historique du site, respecter les limitations portées par le présent arrêté à l'utilisation du sol et du sous-sol et des eaux souterraines, et assurer l'intégrité des aménagements réalisés dans le cadre de la réhabilitation ainsi que les accès à ceux-ci.

En cas d'utilisation du terrain par une personne ou une entité autre que le propriétaire (le locataire), la mise en place d'une convention entre le locataire et le propriétaire est nécessaire. Celle-ci doit définir les conditions d'application des servitudes et leur respect. C'est le propriétaire qui est en charge de l'application de l'ensemble des servitudes. Le locataire devra également s'engager au strict respect des servitudes et de leurs modalités de contrôle. Il tiendra donc informé le propriétaire de toute action pouvant y porter atteinte.

Cession : le propriétaire s'engage à dénoncer à tout ayant droit, notamment en cas de cession ou de mise à disposition à titre gratuit ou onéreux de tout ou partie de la zone concernée, les servitudes dont elle est grevée, en obligeant expressément ledit ayant droit à les respecter en lieu et place.

Accès : le locataire est tenu d'assurer, en toutes circonstances, aux représentants des autorités compétentes, au propriétaire ou aux personnes mandatées par celui-ci, l'accès aux parcelles concernées par l'exécution des opérations de surveillance et d'entretien définies par le présent arrêté ou par le contrôle de leur exécution.

Article 5 – Servitude en cas de changement d'usage des zones soumises à servitude

En cas de changement d'usage du terrain en vue d'une urbanisation à vocation résidentielle ou autres usages plus sensibles, il appartiendra au porteur du projet de prendre en charge les investigations complémentaires, en procédant à :

- une actualisation de l'évaluation quantifiée des risques sanitaires ;

- une actualisation et une mise en œuvre des actions de réhabilitation complémentaires et/ou les dispositions constructives qui seront mises en œuvre pour s'assurer de la compatibilité des nouveaux usages avec la situation environnementale du site ;
- une actualisation de l'analyse des risques sanitaires résiduels permettant de démontrer l'atteinte des objectifs de réhabilitation qui auront été définis au stade de l'actualisation de l'évaluation des risques sanitaires précitée.

Article 6 – Servitude liée aux réalisations de travaux de terrassement exceptionnels

Si des travaux de terrassement doivent être réalisés au droit de l'atelier de traitement thermique, et au-delà des systèmes de confinement, et si les terres présentant des teneurs résiduelles en cyanures totaux doivent être excavées, elles devront être :

- éliminées en centre agréé conformément à la législation française en vigueur (arrêté du 28 décembre 2010). La gestion des terres devra être formalisée dans un procès-verbal mentionnant la localisation des excavations, les quantités de matériaux excavés et éliminés, le nom du transporteur, le nom de l'éliminateur, les références du bordereau de suivi ;
- ou stockées sur une aire provisoire constituée d'une géomembrane étanche avant remise en place dans la zone d'excavation. Le système de confinement initial au droit de la zone concernée sera reconstitué. Le propriétaire fera valider par un organisme compétent la bonne exécution de l'opération. Un procès-verbal décrivant les travaux devra être rédigé.

Dans le cadre d'une intervention conduisant à un endommagement du complexe d'étanchéité par géomembrane, le complexe devra être réfectionné dans les règles de l'art par une entreprise de soudure qualifiée. Un procès-verbal décrivant les travaux réalisés devra être rédigé.

Quel que soit le scénario, les procès-verbaux devront être conservés par le propriétaire et tenus à la disposition des usagers et/ou à la demande de l'administration.

En outre les travaux devront être exécutés en respectant les procédures réglementaires d'hygiène et de sécurité.

Article 7 – Servitude de restriction d'usage des eaux souterraines

L'utilisation des eaux souterraines au droit du site à des fins de consommation humaine directe ou indirecte, de consommation animale ou d'irrigation est interdite.

Article 8 – Servitude relative aux mesures de protection des réseaux destinés à l'approvisionnement en eau

Dans l'éventualité de la mise en place de canalisations souterraines pour l'approvisionnement en eau potable au niveau de l'ancien atelier de traitement thermique, ces canalisations seront conçues de manière à empêcher tout transfert de pollution résiduelle vers l'eau des canalisations via les parois ou les joints (canalisations métalliques ou autres matériaux anticontaminants).

Article 9 :

En cas de cession, le vendeur doit informer l'acquéreur dans les conditions de l'article L. 514-20 du Code de l'Environnement, et notamment de l'existence de servitudes d'utilité publique.

Article 10 :

Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un enregistrement à la conservation des hypothèques. Une ampliation du présent arrêté sera portée à connaissance du maire de Saint-Juéry pour être intégrée au Plan Local d'Urbanisme.

Article 11 :

La secrétaire générale de la préfecture du Tarn, le maire de Saint-Juéry, le directeur de la société MOB OUTILLAGE en tant qu'exploitant et propriétaire du site, la directrice départementale des territoires, le chef du service interministériel de défense et de protection civile, l'inspection des installations classées et le directeur des services fiscaux sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont une copie sera déposée à la mairie de Saint-Juéry pour être communiquée sur place à toute personne qui en fera la demande.

Un extrait sera de plus, affiché à la mairie pendant une durée minimum d'un mois et le procès verbal de cette formalité, dressé par le maire, sera transmis à la préfecture.

Le même extrait sera affiché en permanence, de façon visible dans l'installation, par les soins du bénéficiaire de l'autorisation et sera aussi publié sur le site Internet de la préfecture pour une durée d'un mois.

Un avis sera publié par les soins des services préfectoraux, aux frais de l'exploitant, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans tout le département ou tous les départements intéressés.

Fait à Albi, le 15 AVR. 2013

Pour la préfète et par délégation,
la secrétaire générale,



Béatrice STEFFAN

Délais et voies de recours :

Conformément à l'article R.514-3-1 du code de l'environnement, le présent arrêté peut être déféré au tribunal administratif de Toulouse par la société MOB OUTILLAGE dans un délai de deux mois à compter du jour de sa notification.

Et par les tiers, personnes physiques ou morales, les communes intéressées ou leurs groupements, en raison des inconvénients ou des dangers que le fonctionnement de l'installation présente pour les intérêts mentionnés aux articles L. 211-1 et L. 511-1 dans un délai d'un an à compter de la publication ou de l'affichage de cette décision. Toutefois, si la mise en service de l'installation n'est pas intervenue six mois après la publication ou l'affichage de cette décision, le délai de recours continue à courir jusqu'à l'expiration d'une période de six mois après cette mise en service.

Annexes de l'arrêté préfectoral complémentaire
instaurant des servitudes d'utilité publique (SUP)
sur l'ancien site de la société LIMES et RAPES à SAINT-JUERY

Plan n°1 : Plan cadastral localisant les parcelles concernées par les servitudes.

