

Département  
Du Tarn-et-Garonne

Commune d'ALBIAS

**2<sup>ème</sup> REVISION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**4 - PARTIE REGLEMENTAIRE**

**4.1 - REGLEMENT : PARTIE ECRITE**

REVISION :

Arrêtée le :

Approuvée le :

Exécutoire le :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

Atelier Sol et Cite  
Gérard FRESQUET-Brigitte FRAUCIEL  
Urbanistes OPQU- Architectes dplg  
23 route de Blagnac - 31200 TOULOUSE  
Faubourg de Narcès - 46800 MONTCUQ  
Tel : 05.61.57.86.43 - Fax : 05.61.57.97.78  
E-Mail : [contact@soletcite.com](mailto:contact@soletcite.com)

**4.1**

## SOMMAIRE

<b><u>Chapitre 1 : Dispositions générales</u></b>	<b>2</b>
1- Champ d'application	
2- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	
3- Division du territoire en zones	
4- Organisation du règlement	
5- Adaptations mineures	
6- Ouvrages techniques et d'intérêt collectif	
7- Reconstruction des bâtiments après un sinistre.	
8- Protection et prise en compte des sites archéologiques	
9- Lexique indicatif	
<b>Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones</b>	<b>7</b>
<b>ZONE UA .....</b>	<b>11</b>
<b>ZONE UB.....</b>	<b>18</b>
<b>ZONE UC .....</b>	<b>28</b>
<b>ZONE UX .....</b>	<b>37</b>
<b>ZONE 1 AU .....</b>	<b>45</b>
<b>ZONE 2 AU .....</b>	<b>58</b>
<b>ZONE A .....</b>	<b>62</b>
<b>ZONE N .....</b>	<b>69</b>

# **Chapitre 1 - DISPOSITIONS GENERALES**

## **1- CHAMP D'APPLICATION**

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

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

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

### ***R.111.2 : salubrité et sécurité publique***

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

### ***R.111.4 : vestige archéologique***

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

### ***R.111.15 : préservation de l'environnement***

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

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

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

Sont et demeurent également applicables au territoire communal :

- les articles L. 111-9, L 111-10 (sursis à statuer) et L 421-4 (déclarations préalables),
- Les servitudes d'utilité publiques mentionnées en annexe du PLU.
- Les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment : la santé publique, les mines (Industrie et Recherche), la Défense Nationale.

Le règlement prend en compte le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005, relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme.

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

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

#### **ZONES URBAINES :**

- la zone UA
- la zone UB,
- la zone UC et son sous-secteur UC a
- la zone UX

#### **ZONES D'URBANISATION FUTURE :**

- la zone 1AU et ses secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUX
- la zone 2AU

#### **ZONE AGRICOLE :**

- la zone A et son sous-secteur Ah

#### **ZONE NATURELLE :**

- la zone N et ses secteurs Na, Ns, Nh, Ne, Nl et Nw.

Le territoire comporte également :

- des ESPACES BOISES CLASSES, à conserver, à protéger ou à créer, repérés sur les documents graphiques.
- Des EMPLACEMENTS RESERVES aux voies et ouvrages publics.

### **4- ORGANISATION DU REGLEMENT**

Conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement de chacune des zones comprend :

Article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Article 4 : les conditions de desserte par les réseaux

Article 5 : la superficie minimale des terrains

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

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

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

Article 9 : l'emprise au sol des constructions

Article 10 : la hauteur des constructions

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

Article 12 : le stationnement

Article 13 : les espaces libres et les plantations

Article 14 : le coefficient d'occupation des sols.

## **5- ADAPTATIONS MINEURES**

5.1 : Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

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

## **6- OUVRAGES TECHNIQUES ET D'INTERET COLLECTIF**

Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 de chaque zone, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisé dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

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

## **7- RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE**

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

## **8- PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions (...) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration

immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet (article L531-14 du code du patrimoine).

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

Une grande partie du territoire de la commune d'Albias est couvert par l'arrêté de zonage n°2003-75 du 02 septembre 2003 qui a institué une zone de prescriptions archéologiques, dite « zonage archéologique » dans laquelle :

Article R. 123-1 : Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

Article R. 523-4 : Entrent dans le champ de l'article R. 523-1 :

1° Lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R 523-6 et portent, le cas échéant, sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage, les travaux dont la réalisation est subordonnée :

- a) A un permis de construire en application de l'article L 421-1 du code de l'urbanisme ;
- b) A un permis d'aménager en application de l'article L 421-3 du même code ;
- c) A un permis de déolir en application de l'article L 421-3 du même code ;
- d) A une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code ;

2° La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

3° Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

4° Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 ;

5° Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;

6° Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9.

Entrent également dans le champ de l'article R. 523-1 les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8.

Article R. 523-8 : En dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

L'article L322-3-1 du code pénal prévoit les peines encourues au cas de la destruction, la dégradation ou la détérioration réalisée sur « un immeuble classé ou inscrit, une découverte

archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ».

Nul ne peut utiliser du matériel permettant la détection d'objets métalliques, à l'effet de recherches de monuments et d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie, sans avoir, au préalable, obtenu une autorisation administrative délivrée en fonction de la qualification du demandeur ainsi que de la nature et des modalités de la recherche (article L 542-1 du code de patrimoine).

## 9- LEXIQUE

**Alignement** : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

(art. L. 112-1 du Code de la voirie routière)

La procédure d'alignement ne peut être appliquée pour définir les limites d'une voie privée, et ne peut s'appliquer aux chemins ruraux qui font partie du domaine privé de la commune.

**Coefficient d'Occupation des Sols (COS)** : le rapport entre la surface de plancher des constructions et la surface du terrain supportant ces constructions. Il existe plusieurs catégories de COS. Ils peuvent être soit uniques, soit alternatifs, soit différenciés.

(art. R 123-10 du Code de l'Urbanisme)

**Construction annexe** : construction qui par sa destination, ses caractéristiques et ses dimensions, peut être regardée comme des accessoires du bâtiment d'habitation.

**Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA)** : Déclaration formulée préalablement à la vente d'un bien immobilier compris dans un périmètre de préemption.

**Droit de Préemption Urbain (DPU)** : droit dont disposent les communes pour acquérir en priorité des biens dès lors qu'ils font l'objet d'une mutation. Ce droit est institué par le Conseil Municipal dans les communes disposant d'un POS ou d'un PLU. Il s'applique tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future.

**Emprise au sol** : (art R 420-1 du code de l'Urbanisme) L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

**Habitation Légère de Loisirs (HLL)** : constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables. Elles sont donc constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière. Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions visées à l'article R. 111-32 du Code de l'Urbanisme.

**Logements sociaux** : ils sont définis à l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation et correspondent aux :

- logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré ou à d'autres bailleurs de logements sociaux (par exemple, logements détenus par les sociétés immobilières d'économie mixte), conventionnés et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources;

- logements en dehors du champ des organismes de HLM mais pratiquant un loyer HLM,
- Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés, ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

**Mitoyenneté** : la clôture séparant deux fonds contigus est, soit privative, soit mitoyenne. Elle est privative lorsqu'elle est la propriété exclusive du propriétaire de l'un des fonds. Elle est mitoyenne lorsqu'elle appartient aux propriétaires des fonds contigus en copropriété indivise. Toute clôture séparative peut être mitoyenne, quelle que soit sa nature : murs, haies, fossés... La preuve de la mitoyenneté se fait par la production d'un titre, par la prescription ou par les présomptions légales.

Le montant de l'obligation aux charges de la mitoyenneté (entretien, réparation, reconstruction) est proportionnel au droit de chacun.

**Opération d'aménagement d'ensemble** : opération d'aménagement basée sur un plan d'aménagement d'ensemble (lotissements, ZAC, habitat groupé...) pouvant regrouper de l'habitat, de l'équipement, commerces, et autres en fonction du caractère de la zone.

**Parc Résidentiel de Loisirs (PRL)** : un terrain spécialement aménagé pour l'accueil des HLL et qui fait l'objet d'une procédure d'autorisation alignée sur celle des campings caravanings.

**Surface de plancher** : (article R 122-2 du Code de l'Urbanisme) : la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

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

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

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

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

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

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



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

**Terrain à bâtir** : un terrain dont les capacités juridiques et physiques lui permettent de recevoir immédiatement une construction. Cette qualification est notamment utile pour l'évaluation du terrain.

Le terrain peut bénéficier de cette qualification s'il comporte des équipements indispensables comme une voie d'accès, une alimentation en eau potable et en électricité.

Il est également tenu compte des règles d'occupation des sols qui s'appliquent au terrain.

## **Chapitre 2 -**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**

## ZONE UA

La zone **UA** correspond au secteur aggloméré du centre ancien historique, tissu urbain dense et continu. Les principales caractéristiques communes sont :

- un intérêt patrimonial qu'il s'agit de préserver
- un bâti construit généralement en mitoyenneté et à l'alignement sur les espaces publics.
- une diversité de fonctions (habitat, équipements publics, commerces,...).

Elle a une vocation de mixité urbaine forte : habitat, équipements, service et commerce...

L'objectif est de préserver les qualités patrimoniales, et de garantir une implantation harmonieuse des nouvelles constructions en respectant la typologie existante.

La zone est desservie par le réseau collectif d'assainissement.

L'arrêté de zonage archéologique 2003-75 du 02 septembre 2003 couvre en totalité la zone UA de la commune.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

La RD 820 est prise en compte dans le cadre de l'arrêté n°01-1623 du 08 octobre 2001 concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Tarn et Garonne. A ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

La zone est en partie couverte par la zone inondable du Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Aveyron (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 22 juin 1998 et révisé le 22 mars 2000. Les constructions ou installations touchées par la zone inondable doivent se conformer au règlement du PPRI joint en annexe.

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

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

Une étude spécifique est annexée au présent document afin de déroger aux dispositions de l'article L 111.4 du code de l'urbanisme sur le secteur.

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

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

1. Les constructions et installations à usage industriel,
2. Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
3. Les constructions et installations à usage d'artisanat à l'exception des cas fixés à l'article 2,
4. Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
5. Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
6. Les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2,
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
8. Les dépôts de matériaux et de véhicules.

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

### **1. Rappels :**

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

- 2.1 Les constructions et installations à usage d'artisanat nécessaires à la vie du centre-ville, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins.
- 2.2 Les installations classées, ainsi que l'extension et l'aménagement des installations classées existantes à la date d'approbation du présent PLU, si elles sont conformes à la réglementation.
- 2.3 Les dispositifs de production d'électricité à condition qu'ils s'intègrent dans la parcelle (habitation ou annexe, en toiture ou au sol) et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

#### **2.4 Dans le secteur inondable tel que repéré par la trame en tiret sur le plan :**

##### Dans la zone d'aléa faible sont autorisées :

- Les constructions nouvelles à condition que le niveau de plancher bas supérieur soit au-dessus du niveau des PHEC,
- Les extensions des bâtiments recevant du public à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'hébergement et sous réserve de l'existence d'un niveau refuge dont la surface est compatible avec son occupation et situé au-dessus des PHEC,
- L'extension mesurée, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sous réserve des conditions suivantes :
  - o Le niveau de plancher bas supérieur est au-dessus du niveau des PHEC ; en cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible

- si la construction comporte un niveau refuge au-dessus des PHEC et d'au moins 20m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Aucun logement n'est créé à partir d'une construction autre qu'habitation,
  - Les réseaux et les équipements sont mis hors d'eau,
  - Les produits dangereux, polluants ou flottants sont stockés au-dessus du niveau des PHEC,
  - Un niveau refuge dont le plancher est situé au dessus des PHEC existe.

Dans la zone d'aléa fort sont autorisées :

- Les constructions nouvelles au cas par cas dans les « dents creuses » à condition que le niveau de plancher bas supérieur soit au-dessus du niveau des PHEC,
- Les extensions des bâtiments recevant du public à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'hébergement et sous réserve de l'existence d'un niveau refuge dont la surface est compatible avec son occupation et situé au-dessus des PHEC,
- L'extension, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sous les mêmes conditions que celle du paragraphe ci-dessus.

Dans toute la zone inondable, les sous-sols sont interdits, et les clôtures seront hydrauliquement transparentes.

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès**

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

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

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

Les accès sont soumis à permission de voirie.

#### **2. Voirie**

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

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable :**

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

### **2. Assainissement :**

**2.1 Eaux usées :** Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

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

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

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

### **3. Autres réseaux**

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain ou encastré en façades.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

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

**1.** Toute construction doit être implantée à l'alignement des voies et espaces publics existants ou à créer.

### **2. Des implantations différentes pourront être autorisées ou seront exigées :**

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, et à condition de ne pas s'implanter au-delà de l'alignement existant.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport à l'alignement sur une des unités foncières limitrophes, et avec le même recul,
- Lorsque deux façades opposées d'une même unité foncière bordent deux rues différentes, la construction doit être implantée à l'alignement de la RD 820 et peut être en recul de l'alignement de l'autre voie.
- Pour des constructions nouvelles et annexes sur des parcelles où existe déjà une construction implantée à l'alignement.

- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent avec un recul minimum de 0,5 m.

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

### **1. Limites séparatives latérales**

Les constructions doivent être implantées soit :

- en limites séparatives latérales,
- en retrait par rapport à une limite séparative latérale, dans ce cas le retrait sera au moins égal à 3 mètres.

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

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.

### **2. Limite séparative postérieure**

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative postérieure, au moins égale à 3 mètres. Toutefois, la construction en limite postérieure est possible pour les locaux annexes (locaux non affectés au logement et non contigus au bâtiment d'habitation) à condition que leur hauteur (mesurée à l'égout du toit) n'excède pas 3 mètres.

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

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Définition de la hauteur :**

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

## **2. Hauteur :**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser, soit :

- la hauteur de l'immeuble contigu le plus élevé sans pouvoir dépasser 7 mètres.
- la hauteur du bâtiment à remplacer ou à aménager avec une tolérance d'un mètre,
- 9 mètres pour la hauteur des **bâtiments publics**.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Conditions générales :**

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

### **2. Toitures**

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, ouvertures vitrées en toiture, éléments techniques : panneaux solaires, etc...).

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

### **3. Parements extérieurs**

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'homogénéité architecturale de l'agglomération ancienne. Les teintes sombres sont interdites. Sont notamment interdits : l'emploi nu de matériaux destinés à être recouverts et l'imitation de matériaux.

### **4. Clôtures**

Elles seront constituées soit :

- de haies vives d'essence locales mélangées,
- d'un muret de 0,50 m de hauteur au maximum et surmontée ou non d'une grille à barraudage vertical sans galbe ni torsade,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,80 m.

### **5. Eléments de paysage à préserver au titre de l'article L123-1-5§7**

En application de l'article L123-1-5§7, les éléments de patrimoine et de paysage reportés sur le document graphique devront être préservés et valorisés. Tout aménagement, extension, ou restauration devra respecter le caractère du bâtiment originel.

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

Non réglementé.



## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1. Espaces boisés classés :**

Sans objet.

### **2 - Autres plantations existantes :**

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

Le végétal d'accompagnement des clôtures sera constitué d'essences locales mélangées.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

## **ZONE UB**

La zone **UB** correspond aux faubourgs et extensions du centre. Elle correspond aux quartiers d'habitats pavillonnaires récents qui entourent la zone UA et aux étirements des dernières décennies.

Une densification et une plus grande mixité de cette zone sont recherchées.

L'arrêté de zonage archéologique 2003-75 du 02 septembre 2003 couvre en partie la zone UB de la commune.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

La RD 820 est prise en compte dans le cadre de l'arrêté n°01-1623 du 08 octobre 2001 concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Tarn et Garonne. A ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

La zone est en partie couverte par la zone inondable du Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Aveyron (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 22 juin 1998 et révisé le 22 mars 2000. Les constructions ou installations touchées par la zone inondable doivent se conformer au règlement du PPRI joint en annexe.

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

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

Une étude spécifique est annexée au présent document afin de déroger aux dispositions de l'article L 111.4 du code de l'urbanisme sur le secteur.

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

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

1. Les constructions et installations à usage commercial et industriel,
2. Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
3. Les constructions et installations à usage d'artisanat à l'exception des cas fixés à l'article 2,
4. Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
5. Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
6. Les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2,
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
8. Les dépôts de matériaux et de véhicules.
9. Les constructions soumises aux effets des canalisations de gaz naturel à haute pression, identifiées par la servitude I3, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

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

### **1. Rappels :**

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

- 2.1.** Les constructions et installations à usage d'artisanat nécessaires à la vie du centre-bourg, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins, et qu'elles ne dépassent pas 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 2.2.** Les installations classées, ainsi que l'extension et l'aménagement des installations classées existantes à la date d'approbation du présent PLU, si elles sont conformes à la réglementation.
- 2.3-** Les dispositifs de production d'électricité à condition qu'ils s'intègrent dans la parcelle (habitation ou annexe, en toiture ou au sol) et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.
- 2.4-** Dans les secteurs soumis aux effets des canalisations de gaz naturel à haute pression, identifiée par la servitude I3, il ne pourra être implanté dans la zone des dangers graves pour la vie humaine (10 mètres de part et d'autre de la canalisation) dus à la rupture totale de la canalisation suivie d'inflammation aucun nouvel Etablissement Recevant du Public relevant de la première à la troisième classe, ni nouvel immeuble de grande hauteur, ni d'installation nucléaire de base, et en outre dans la zone des effets létaux significatifs (15 mètres de part et d'autre de la canalisation), aucun Etablissement Recevant du Public de recevoir plus de 100 personnes. Par ailleurs, la densité d'urbanisation doit être telle que dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs (15 mètres de part et

d'autre de la canalisation) les seuils suivants soient toujours respectés: densité d'occupation inférieure à 80 personnes à l'hectare et occupation totale inférieure à 300 personnes pour les canalisations répondant aux emplacements de catégorie B.

**2.5. Dans le secteur inondable tel que repéré par la trame en tiret sur le plan :**

Dans la zone d'aléa faible sont autorisées :

- Les constructions nouvelles à condition que le niveau de plancher bas supérieur soit au-dessus du niveau des PHEC,
- Les extensions des bâtiments recevant du public à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'hébergement et sous réserve de l'existence d'un niveau refuge dont la surface est compatible avec son occupation et situé au-dessus des PHEC,
- L'extension mesurée, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sous réserve des conditions suivantes :
  - o Le niveau de plancher bas supérieur est au-dessus du niveau des PHEC ; en cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si la construction comporte un niveau refuge au-dessus des PHEC et d'au moins 20m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER,
  - o Aucun logement n'est créé à partir d'une construction autre qu'habitation,
  - o Les réseaux et les équipements sont mis hors d'eau,
  - o Les produits dangereux, polluants ou flottants sont stockés au-dessus du niveau des PHEC,
  - o Un niveau refuge dont le plancher est situé au dessus des PHEC existe.

Dans la zone d'aléa fort sont autorisées :

- Les constructions nouvelles au cas par cas dans les « dents creuses » à condition que le niveau de plancher bas supérieur soit au-dessus du niveau des PHEC,
- Les extensions des bâtiments recevant du public à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'hébergement et sous réserve de l'existence d'un niveau refuge dont la surface est compatible avec son occupation et situé au-dessus des PHEC,
- L'extension, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sous les mêmes conditions que celle du paragraphe ci-dessus.

Dans toute la zone inondable, les sous-sols sont interdits, et les clôtures seront hydrauliquement transparentes.

## **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1. Accès**

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

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

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

Aucune création d'accès sur la RD 820 n'est autorisée. La desserte des constructions nouvelles en façade sur la RD 820 devra obligatoirement se faire à partir des carrefours existants.

Les accès sont soumis à permission de voirie.

## **2. Voirie**

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

Les caractéristiques minimales des voies sont :

- Largeur minimale de chaussée à double sens : 5 mètres,
- Largeur minimale de plateforme : 8 mètres,

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

Les voies en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si un prolongement futur est envisagé pour réaliser une continuité avec des opérations voisines. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.

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

## **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable :**

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

### **2. Assainissement :**

#### **2.1. Eaux usées :**

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

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

Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau collectif.

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

## **2.2. Eaux pluviales :**

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

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

## **3. Autres réseaux**

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

## **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Pour les parcelles raccordées au réseau d'assainissement collectif : non réglementé.

Pour les parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif, la superficie des parcelles sera conforme, en fonction du type d'assainissement retenu, aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols du schéma communal d'assainissement, jointe en annexes.

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

**Toute construction devra être implantée à une distance de :**

**Pour la RD 820 :** au moins égale à 4 mètres de l'emprise, pour toutes les constructions.

**Pour les autres voies :** dans une bande allant de 4 mètres à 10 mètres de la limite de l'emprise publique pour au moins une façade de la construction,

**Des implantations différentes pourront être autorisées :**

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, et à condition de ne pas s'implanter au-delà de l'alignement existant.
- Pour les constructions édifiées en arrière d'une construction existante ou objet de la même autorisation administrative.
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent avec un recul minimum de 0,5 m.

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

### **1. Limites séparatives latérales**

#### **1.1. Les constructions doivent être implantées :**

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

#### **1.2. Des implantations différentes pourront être autorisées :**

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.

### **2. Limite séparative postérieure**

**2.1.** Toutes constructions doit être implantée à une distance de la limite séparative postérieure au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à l'égout du toit, et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction en limite postérieure est possible pour les annexes à condition que la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3 mètres et que la longueur construite sur la limite postérieure n'excède pas 5 mètres.

#### **2.2. Des implantations différentes pourront être autorisées :**

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques l'imposent.

**3. De part et d'autre du ruisseau** de « La Brive », toute construction devra, au minimum, être implantée à 4 m de la crête de la berge, et en dehors de la zone inondable. En outre, il ne sera admis aucune clôture à l'intérieur de cette marge de recul et ce pour permettre le passage des engins d'entretien, et la réalisation de cheminements piétonniers.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Définition de la hauteur :**

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

### **2. Hauteur :**

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

**3 - Des dépassements peuvent être autorisés** dans le cas de réaménagement ou d'extension de constructions existantes à la date de l'approbation du présent PLU dont la hauteur est supérieure à la règle, à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.

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

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Conditions générales :**

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

### **2. Toitures**

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, ouvertures vitrées en toiture, éléments techniques : panneaux solaires, etc...).

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

### **3. Façades**

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'homogénéité architecturale de l'agglomération ancienne. Les teintes sombres sont interdites. Sont notamment interdits : l'emploi nu de matériaux destinés à être recouverts et l'imitation de matériaux.

### **4. Annexes**

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



## **5. Clôtures**

Les éléments composant les clôtures devront être d'une grande simplicité en harmonie avec l'aspect des façades.

Les clôtures doivent être constituées, par des haies vives d'essences locales mélangées, et / ou par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,50 m.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble (ensemble d'habitations), les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes pourront être admises.

Sur les espaces piétonniers et pistes cyclables des portails d'une largeur maximum de 1,40 mètres pourront être aménagés.

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

## **6. Eléments de paysage à préserver au titre de l'article L123-1-5§7**

En application de l'article L123-1-5§7, les éléments de patrimoine et de paysage reportés sur le document graphique devront être préservés et valorisés. Tout aménagement, extension, ou restauration devra respecter le caractère du bâtiment originel.

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

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

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

### **1. Habitation :**

- une place pour une surface inférieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- une place supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour une surface supérieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### ***Logements aidés par l'Etat***

1 place par logement.

### **2. Commerces :**

Une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente,

### **3. Equipement hôtelier et de restauration :**

Une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la salle de restaurant.

### **4. Bureaux :**

Deux places pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**5. Activités :**

Une place de stationnement par poste de travail.

**6. Stationnement des deux roues :**

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 5m<sup>2</sup>.

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

**7. Constructions et établissements non prévus ci-dessus :**

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

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

**8.** En cas d'impossibilité technique, liée à la nature ou la configuration du terrain, de réaliser sur la parcelle, les emplacements prévus, la réalisation d'aires de stationnement correspondante dans un rayon de 300 mètres sera admise.

**9.** Des dispositions différentes pourront être admises lorsque l'aménagement d'un bâtiment existant rendra impossible l'application des paragraphes ci-dessus.

**ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

**1. Espaces boisés classés :**

Sans objet.

**2. Autres plantations existantes :**

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

**3. Espaces libres - Plantations :**

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

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

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

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

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

L'espace collectif principal sera situé au carrefour des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se mutualiser avec l'espace collectif de ces futures opérations.

#### **4 - Zones humides :**

Conformément à l'article R 214-1 du code de l'urbanisme, rubrique 3.3.1.0, tout projet entraînant un assèchement, le remblai de zones humides ou de marais (reportés à titre informatif sur le document graphique), est soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau pour une surface touchée comprise entre 0,1 et 1 hectare ou à autorisation pour une surface supérieure ou égale à 1 hectare.

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

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5.

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

## ZONE UC

La zone **UC** correspond aux extensions plus éloignées du centre-ville et aux groupements de maisons sous forme de hameaux, situés dans la zone agricole. Elle comprend une urbanisation réalisée soit sous forme de lotissements, soit sous forme de constructions diffuses ou une juxtaposition de constructions. Il en est résulté un tissu très hétérogène. La zone est à vocation principale d'habitat.

On distingue deux secteurs :

- **Un secteur UC** desservi par le réseau public d'assainissement.
- **Un secteur UCa** dépourvu de réseau public d'assainissement.

L'arrêté de zonage archéologique 2003-75 du 02 septembre 2003 couvre en partie la zone UC de la commune.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

La RD 820 est prise en compte dans le cadre de l'arrêté n°01-1623 du 08 octobre 2001 concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Tarn et Garonne. A ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

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

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

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

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

1. Les constructions et installations à usage commercial et industriel,
2. Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
3. Les constructions et installations à usage d'artisanat à l'exception des cas fixés à l'article 2,
4. Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
5. Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
6. Les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2,
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
8. Les dépôts de matériaux et de véhicules.

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

### **1. Rappels :**

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

- 2.1. Les constructions et installations à usage d'artisanat nécessaires à la vie économique de la commune, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins, et qu'elles ne dépassent pas 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 2.2. Les installations classées, ainsi que l'extension et l'aménagement des installations classées existantes à la date d'approbation du présent PLU, si elles sont conformes à la réglementation.
- 2.3- Les dispositifs de production d'électricité à condition qu'ils s'intègrent dans la parcelle (habitation ou annexe, en toiture ou au sol) et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

## **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1. Accès**

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

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

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

Aucune création d'accès sur la RD 820 n'est autorisée. La desserte des constructions nouvelles en façade sur la RD 820 devra obligatoirement se faire à partir des carrefours existants.

Les accès sont soumis à permission de voirie.

## **2. Voirie**

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

Les caractéristiques minimales des voies sont :

- Largeur minimale de chaussée à double sens : 5 mètres,
- Largeur minimale de plateforme : 8 mètres,

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

Les voies en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si un prolongement futur est envisagé pour réaliser une continuité avec des opérations voisines. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.

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

## **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable :**

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

### **2. Assainissement :**

#### **2.1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

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

Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau collectif.

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

## **2.2. Eaux pluviales :**

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

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

## **3. Autres réseaux**

Dans la mesure du possible ces réseaux seront réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

-  **dans le secteur UC :** Non réglementé

-  **Dans les secteurs UCa :** la superficie des parcelles sera conforme, en fonction du type d'assainissement retenu, aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols du schéma communal d'assainissement, jointe en annexes.

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

**Toute construction devra être implantée à une distance de :**

**Pour la RD 820 :** au moins égale à 40 mètres de l'axe, pour toutes les constructions.

**Pour les autres voies :**

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul minimum de 4 mètres de la limite de l'emprise publique.

**Des implantations différentes pourront être autorisées :**

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, et à condition de ne pas s'implanter au-delà de l'alignement existant.
- Pour les constructions édifiées en arrière d'une construction existante ou objet de la même autorisation administrative.

- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent avec un recul minimum de 0,5 m.

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

### **1. Limites séparatives latérales**

**1.1. Les constructions doivent être implantées** en recul par rapport aux limites séparatives latérales, d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une implantation en limite est admise pour les annexes dont la hauteur (mesurée au sommet du bâtiment sur la limite séparative) n'excède pas 3 mètres et que leur longueur construite n'excède pas 8 mètres sur une seule limite latérale.

#### **1.2. Des implantations différentes pourront être autorisées :**

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques l'imposent.

### **2. Limite séparative postérieure**

**2.1.** Toutes constructions doit être implantée à une distance de la limite séparative postérieure au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à l'égout du toit, et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction en limite postérieure est possible pour les annexes à condition que la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3 mètres et que la longueur construite sur la limite postérieure n'excède pas 5 mètres.

#### **2.2. Des implantations différentes pourront être autorisées :**

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques l'imposent.

**3. De part et d'autre du ruisseau** de « La Brive », toute construction devra, au minimum, être implantée à 4 m de la crête de la berge, et en dehors de la zone inondable. En outre, il ne sera admis aucune clôture à l'intérieur de cette marge de recul et ce pour permettre le passage des engins d'entretien, et la réalisation de cheminements piétonniers.



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

Non réglementé.

## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Définition de la hauteur :**

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

### **2. Hauteur :**

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

**3 - Des dépassements peuvent être autorisés** dans le cas de réaménagement ou d'extension de constructions existantes à la date de l'approbation du présent PLU dont la hauteur est supérieure à la règle, à condition de ne pas dépasser la hauteur existante.

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

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Conditions générales :**

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

### **2. Toitures**

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, ouvertures vitrées en toiture, éléments techniques : panneaux solaires, etc...).

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

### **3- Parements extérieurs**

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'homogénéité architecturale de l'agglomération ancienne. Les teintes sombres sont interdites. Est notamment interdit l'emploi nu de matériaux destinés à être recouverts.

### **4. Clôtures**

Les éléments composant les clôtures devront être d'une grande simplicité en harmonie avec l'aspect des façades.

Les clôtures doivent être constituées, par des haies vives d'essences locales mélangées, et / ou par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,50 m.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble (ensemble d'habitations), les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes pourront être admises.

Sur les espaces piétonniers et pistes cyclables des portails d'une largeur maximum de 1,40 mètres pourront être aménagés.

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

### **5. Eléments de paysage à préserver au titre de l'article L123-1-5§7**

En application de l'article L123-1-5§7, les éléments de patrimoine et de paysage reportés sur le document graphique devront être préservés et valorisés. Tout aménagement, extension, ou restauration devra respecter le caractère du bâtiment originel.

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

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

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

#### **1. Habitation :**

- une place pour une surface inférieure à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- une place supplémentaire par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour une surface supérieure à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### ***Logements aidés par l'Etat***

1 place par logement.

#### **2. Commerces :**

Une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente,

**3. Equipement hôtelier et de restauration :**

Une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la salle de restaurant.

**4. Bureaux :**

Deux places pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**5. Activités :**

Une place de stationnement par poste de travail.

**6. Stationnement des deux roues :**

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 5m<sup>2</sup>.

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

**7. Constructions et établissements non prévus ci-dessus :**

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

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

**8.** En cas d'impossibilité technique, liée à la nature ou la configuration du terrain, de réaliser sur la parcelle, les emplacements prévus, la réalisation d'aires de stationnement correspondante dans un rayon de 300 mètres sera admise.

**9.** Des dispositions différentes pourront être admises lorsque l'aménagement d'un bâtiment existant rendra impossible l'application des paragraphes ci-dessus.

**ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

**1. Espaces boisés classés :**

Sans objet.

## **2. Autres plantations existantes :**

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

## **3. Espaces libres - Plantations :**

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

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

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

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

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

L'espace collectif principal sera situé au carrefour des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se mutualiser avec l'espace collectif de ces futures opérations.

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

### **Pour le secteur UC :**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,4.

### **Pour le secteur UCa :**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,3.

## **ZONE UX**

La zone **UX** est destinée à recevoir des activités artisanales, industrielles, commerciales, de bureaux et de services, d'entrepôts commerciaux. Cette zone regroupe plusieurs secteurs au sein ou à proximité du centre bourg et de la RD 820.

L'arrêté de zonage archéologique 2003-75 du 02 septembre 2003 couvre en partie la zone UX de la commune.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

La RD 820 est prise en compte dans le cadre de l'arrêté n°01-1623 du 08 octobre 2001 concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Tarn et Garonne. A ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

La zone est en partie couverte par la zone inondable du Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Aveyron (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 22 juin 1998 et révisé le 22 mars 2000. Les constructions ou installations touchées par la zone inondable doivent se conformer au règlement du PPRI joint en annexe.

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

En application de l'article L123-1-5§7 du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues à l'article 13 afin de préserver les éléments remarquables de paysage de la commune.

Une étude spécifique est annexée au présent document afin de déroger aux dispositions de l'article L 111.4 du code de l'urbanisme sur le secteur.

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

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

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception des cas fixés à l'article 2,
2. Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
3. Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
4. Le stationnement des caravanes,
5. Les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2,
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
7. Les constructions soumises aux effets des canalisations de gaz naturel à haute pression, identifiées par la servitude I3, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

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

### **1 - Rappels :**

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

**2.1-** Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction de l'établissement édifié dans le secteur, et qu'elles ne dépassent pas 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**2.2-** Les installations classées, ainsi que l'extension et l'aménagement des installations classées existantes à la date d'approbation du présent PLU, si elles sont conformes à la réglementation.

**2.3-** Les dispositifs de production d'électricité à condition qu'ils s'intègrent dans la construction et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

**2.4-** Dans les secteurs soumis aux effets des canalisations de gaz naturel à haute pression, identifiée par la servitude I3, il ne pourra être implanté dans la zone des dangers graves pour la vie humaine (10 mètres de part et d'autre de la canalisation) dus à la rupture totale de la canalisation suivie d'inflammation aucun nouvel Etablissement Recevant du Public relevant de la première à la troisième classe, ni nouvel immeuble de grande hauteur, ni d'installation nucléaire de base, et en outre dans la zone des effets létaux significatifs (15 mètres de part et d'autre de la canalisation), aucun Etablissement Recevant du Public de recevoir plus de 100 personnes. Par ailleurs, la densité d'urbanisation doit être telle que dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs (15 mètres de part et d'autre de la canalisation) les seuils suivants soient toujours respectés: densité d'occupation inférieure

à 80 personnes à l'hectare et occupation totale inférieure à 300 personnes pour les canalisations répondant aux emplacements de catégorie B.

### **ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès**

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

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

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

Tout accès direct sur la RD 820 est interdit en dehors de ceux définis dans le cadre d'un schéma d'aménagement de zone ou en emplacement réservé.

Les accès sont soumis à permission de voirie.

#### **2 - Voirie**

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

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

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

### **ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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

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

##### **2.1 Eaux usées :**

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

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

### **2.2 Eaux résiduaires industrielles :**

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

### **2.3 Eaux pluviales :**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.  
En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge et conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.  
Les versants de toitures construites à l'alignement et donnant sur voie publique doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur.

## **ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

- **Pour les parcelles raccordées au réseau collectif d'assainissement** : Non réglementé,
- **Pour les parcelles non raccordées au réseau collectif d'assainissement**, la superficie des parcelles sera conforme à la réglementation en vigueur.

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

Toute construction doit être implantée à une distance minimale au moins égale à 10 mètres de l'emprise du domaine public.

Pour les parcelles de la zone UX, situées en bord de la RD 820, et protégées par l'article L 123.1.5 7° alinéa du Code de l'Urbanisme, les constructions seront implantées à une distance minimum de 25 m de l'emprise de la voie.

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



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

### **Les constructions doivent être implantées :**

- soit en limites séparatives latérales.
- soit en recul par rapport aux limites séparatives latérales, d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

En limite périphérique des espaces protégés au titre de l'article L 123.1-5 §7 du Code de l'Urbanisme, aucune construction n'est admise contre cette limite.

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

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

L'implantation de deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doit avoir une distance minimale de 4 mètres.

## **ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL**

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

## **ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Définition de la hauteur :**

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

### **2 - Hauteur :**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser:

- 9 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments à usage d'activités,
- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation distinctes des locaux d'activités.

**3 - Toutefois, des dépassements de hauteur peuvent être admis** pour les éléments fonctionnels nécessités par les activités.

## **ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Conditions générales :**

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux

utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

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

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

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

## **2 - Façades**

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

## **3 - Clôtures**

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

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

Les clôtures en façade sur les voies seront constituées d'une grille en treillis soudé, sur poteaux métalliques, éventuellement sur mur bahut de 0,50 mètres de hauteur au maximum. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures en limite des espaces protégés au titre de l'article L 123.1-5 §7 du Code de l'Urbanisme seront constituées d'une haie végétale d'essences locales mélangées doublée éventuellement d'un grillage d'une hauteur maximum de 2m. Le grillage ne sera pas apparent depuis les espaces protégés.

Les massifs de maçonnerie des entrées sur parcelles devront intégrer les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc... Ils seront enduits. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

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

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

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

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

### **1 - Habitations :**

- une place pour une surface inférieure à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- une place supplémentaire par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour une surface supérieure à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**2 - Commerces :**

Deux places pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

**3 - Equipement hôtelier et de restauration :**

Une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant.

**4 - Bureaux :**

Deux places pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**5 - Activités :**

Une place de stationnement par poste de travail.

**6 - Stationnement des deux roues :**

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

**7 - Constructions et établissements non prévus ci-dessus :**

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

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

## **ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

**1 - Espaces boisés classés :**

Sans objet.

**2 - Autres plantations existantes :**

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

Les éléments de paysages remarquables mentionnés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.123.1.5 §7 du Code de l'Urbanisme.

### **3 - Espaces libres - Plantations :**

Le long de la RD 820, dans la bande de recul d'implantation des constructions, seront plantés au moins une rangée d'arbres de hautes tiges d'essences locales. Cette bande devra être obligatoirement enherbée et plantée.

Les espaces protégés au titre de l'article L 123.1.5-7 du Code de l'Urbanisme, le long de l'allée de platanes, seront uniquement engazonnés jusqu'à la RD 820. Le traitement de ces espaces doit être paysagé de manière à permettre un effet valorisant de l'aménagement de l'unité foncière. Sur les unités foncières en limite des espaces protégés au titre de l'article L 123.1-5 §7 du Code de l'Urbanisme sera plantée une haie végétale d'essences locales mélangées.

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

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

Sur les parcelles en limite avec les zones A (agricole) et urbaines (U et AU), des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal de 2 mètres de large.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13 du présent règlement.

## **ZONE 1 AU**

Cette zone comprend des terrains non aménagés réservés pour une urbanisation future en continuité de l'urbanisation existante, sous forme d'opération d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone en continuité de l'urbanisation existante.

**Elle comprend plusieurs secteurs à vocation principale d'habitat :**

- le secteur 1AU du Temple,
- le secteur 1AUa d'Albergnet,
- le secteur 1AUa de Fagès,
- le secteur 1AUb de Tiquette.

**et deux secteurs à vocation d'activités 1AUX :**

- le secteur de Loyle
- le secteur de La Clare

Les secteurs d'habitat seront desservis par l'assainissement collectif.

L'arrêté de zonage archéologique 2003-75 du 02 septembre 2003 couvre en totalité la zone 1AU de la commune.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

La RD 820 est prise en compte dans le cadre de l'arrêté n°01-1623 du 08 octobre 2001 concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Tarn et Garonne. A ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

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

En application de l'article L123-1-5§7 du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues à l'article 13 afin de préserver les éléments remarquables de paysage de la commune.

Une étude spécifique est annexée au présent document afin de déroger aux dispositions de l'article L 111.4 du code de l'urbanisme sur le secteur.

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

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

**Dans tous les secteurs :**

- 1- Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 2- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 3- Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 4- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- 5- Les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2,

**Dans les secteurs 1AU, 1AU a, 1AU b :**

- 6- Les opérations d'aménagement sous réserve des conditions fixées à l'article 2,
- 7- Les constructions et installations à usage commercial, industriel et d'entrepôts,
- 8- Les constructions et installations à usage artisanal à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- 9- Les dépôts de véhicules et de matériaux.

**Dans le secteur 1AU x :**

- 10- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des celles autorisées à l'article 2.

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

**1- Rappels :**

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

**Dans les secteurs 1AU, 1 AU a et 1 AU b :**

- 2.1- Les opérations d'aménagement à condition qu'elles soient compatibles avec les schémas d'orientation figurant dans la rubrique «Orientations d'Aménagement et de Programmation» du présent PLU, et au fur et à mesure de l'avancement des réseaux et suivant la capacité de la station d'épuration.
- 2.2- Les constructions et installations à usage d'artisanat nécessaires à la vie du bourg, à condition qu'elles soient inférieures à 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,

**2.3-** Les installations classées, ainsi que l'extension et l'aménagement des installations classées existantes à la date d'approbation du présent PLU, si elles sont conformes à la réglementation.

**2.4-** Les dispositifs de production d'électricité à condition qu'ils s'intègrent dans la parcelle (habitation ou annexe, en toiture ou au sol) et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

**2.5-** En application de l'article L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme et conformément à la définition du logement social codifié à l'art L302-5 du CCH :

- Pour le dépôt d'un permis de construire prévoyant la réalisation d'au moins 5 logements le pétitionnaire consacra 20% de logements à l'habitat social. Le calcul sera arrondi à l'entier le plus proche, la décimale 5 étant arrondie à l'entier supérieur.

- Pour le dépôt d'un permis d'aménager créant au moins 5 lots ou au moins 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le pétitionnaire réservera à la création d'habitat social, à son choix :

- soit 1 lot sur 5 de l'opération. Le calcul sera arrondi à l'entier le plus proche, la décimale 5 étant arrondie à l'entier supérieur.
- soit 1 ou plusieurs lots de l'opération envisagée représentant 20% de la surface de plancher totale prévue au permis d'aménager.

**Dans les secteurs 1AU x :**

**2.5-** Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction de l'établissement édifié dans le secteur, qu'elles ne dépassent pas 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité,

**2.6-** Les installations classées si elles sont conformes à la réglementation.

**2.7-** Les dispositifs de production d'électricité à condition qu'ils s'intègrent dans la construction et qu'ils s'harmonisent à l'environnement immédiat et lointain.

**ARTICLE IAU 3 - ACCES ET VOIRIE**

**1 - Accès**

Les accès sont soumis à permission de voirie.

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

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

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

## **2 - Voirie**

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

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

### **- Dans le secteur 1AU :**

Non réglementé.

### **- Dans les secteurs 1 AU a :**

- Largeur minimale de chaussée à double sens : 5 mètres,
- Largeur minimale de plateforme : 8 mètres,

### **- Dans le secteur 1 AU b :**

Pour la voie principale structurante accompagnée de cheminements piétons et/ou pistes cyclables paysagères et plantées : la largeur minimale de plate-forme sera de 15 mètres. Cette voirie principale structurante sera plantée d'arbres d'alignement des 2 côtés.

Pour les autres voies : largeur minimale de plateforme : 8 mètres.

### **- Dans le secteur 1AUx :**

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

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

### **Pour tous les secteurs :**

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

Les voies en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible ou si un prolongement futur est envisagé pour réaliser une continuité avec des opérations voisines. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.

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

## **3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers**

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

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



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

## **ARTICLE IAU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Eau potable :**

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

### **2 – Assainissement :**

#### *2.1 Eaux usées :*

##### **Pour les secteurs 1 AU, 1 AU a et 1 AU b :**

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

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

##### **Pour le secteur 1 AU x :**

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

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

#### *2.2 Eaux pluviales :*

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

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

#### *2.3 Eaux résiduaires industrielles :*

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

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

### **3 - Autres réseaux**

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

### **4 - Collecte des déchets :**

Pour les constructions nouvelles, dans les opérations comprenant plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitation, il sera imposé la réalisation d'une ou plusieurs aires pour la collecte des déchets.

## **ARTICLE IAU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIERE**

### **Pour les secteurs 1 AU, 1 AU a et 1 AU b :**

Non réglementé.

### **Pour le secteur 1 AU x :**

Pour les parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif, la superficie des parcelles sera conforme aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols du schéma communal d'assainissement, jointe en annexes.

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

**Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :**

**Pour le secteur 1AU :** à l'alignement,

### **Pour le secteur 1 AU a d'Albergnet :**

- Pour la RD 820, à une distance minimale de 25 m par rapport à l'emprise de la voie,
- Pour les autres voies :
  - soit à l'alignement,
  - soit avec l'implantation d'une façade de la construction, dans une bande allant de 4 mètres à 10 mètres de la limite de l'emprise publique.

### **Pour le secteur 1AU a de Fagès :**

- à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie,

### **Pour le secteur 1AU b de Tiquette:**

- Pour l'axe principal structurant ou les espaces publics sur cet axe : La façade principale des constructions sera implantée parallèlement à la voie et avec un recul minimum de 3 m et maximum de 5 m par rapport à l'emprise de cette voie,
- Pour les autres voies :
  - soit à l'alignement,
  - soit avec l'implantation d'une façade de la construction, dans une bande allant de 4 mètres à 10 mètres de la limite de l'emprise publique.

### **Pour le secteur 1AUX de Loyle:**

- Pour la RD 820: à une distance minimale de 10 m par rapport à l'emprise de la voie,
- Pour la voie principale de desserte du secteur: à une distance minimale de 5 m par rapport à l'emprise totale de la voie,
- pour le chemin de Loyle : à une distance minimale de 10 m par rapport à l'emprise totale de la voie,

### **Pour le secteur 1AUX de la Clare:**

- Pour la RD 820: à une distance minimale de 10 m par rapport à l'emprise de la voie,
- Pour la voie principale de desserte du secteur: la façade principale des constructions sera implantée parallèlement à la voie et avec un recul minimal de 10 m et maximal de 15 m par rapport à l'emprise de cette voie,

Pour les autres voies: à une distance minimale de 5 m par rapport à l'emprise de la voie,

**Des implantations différentes pourront être autorisées :**

- Pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- Pour les constructions édifiées en arrière d'une construction existante ou objet de la même autorisation administrative.
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent avec un recul minimum de 0,5 m.
- En bordure des voies internes de lotissement ou groupes d'habitation, à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération, qu'elles soient localisées par parcelle sur le plan de composition et que soient respectées les règles de sécurité.

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

**A - Dans le secteur 1AU :**

**1. Limites séparatives latérales**

Les constructions doivent être implantées soit :

- en limites séparatives latérales,
- en retrait par rapport à une limite séparative latérale, dans ce cas le retrait sera au moins égal à 3 mètres.

**2. Limite séparative postérieure**

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives postérieures, à condition de ne pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit ou 4 mètres au faîtage.

**B - Dans les secteurs 1 AU a et 1 AU b :**

**1. Limites séparatives latérales :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives latérales.
- soit en recul par rapport aux limites séparatives latérales, d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

**2. Limite séparative postérieure**

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives postérieures, à condition de ne pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit ou 4 mètres au faîtage.

**C - Dans les secteurs 1AUx :**

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

**D- Des implantations différentes pourront être autorisées :**

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent avec une distance à la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m.,

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

**Dans les secteurs 1AU, 1 AU a, et 1 AU b :**

Non réglementé,

**Dans le secteur 1AU x :**

La distance entre tous points de deux constructions, si elles ne sont pas contiguës, sur une même unité foncière doit au moins être égale à 4 mètres.

**ARTICLE IAU 9 - EMPRISE AU SOL**

**Dans les secteurs 1AU, 1 AU a, et 1 AU b :**

Non réglementé,

**Dans le secteur 1AU x :**

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

**ARTICLE IAU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**1 - Définition de la hauteur :**

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

**2 - Hauteur :**

**Dans les secteurs 1AU, 1 AU a :**

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

**Dans le secteur 1 AU b :**

Le long de l'axe principal structurant et de ses espaces publics, la hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 9 mètres et 2 étages sur rez de chaussée.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

**Dans le secteur 1AU x :**

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

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

## **ARTICLE IAU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **A - Dans les secteurs 1AU, 1 AU a, et 1 AU b :**

#### **1 - Conditions générales :**

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

#### **2. Toitures**

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, ouvertures vitrées en toiture, éléments techniques : panneaux solaires, etc...).

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

#### **3. Façades**

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'homogénéité architecturale de l'agglomération ancienne. Les teintes sombres sont interdites. Sont notamment interdits : l'emploi nu de matériaux destinés à être recouverts et l'imitation de matériaux.

#### **4. Annexes**

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

#### **5. Clôtures**

Les éléments composant les clôtures devront être d'une grande simplicité en harmonie avec l'aspect des façades.

Les clôtures doivent être constituées, par des haies vives d'essences locales mélangées, et / ou par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,50 m.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble (ensemble d'habitations), les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes pourront être admises.

Sur les espaces piétonniers et pistes cyclables des portails d'une largeur maximum de 1,40 mètres pourront être aménagés.

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

## **B - Dans les secteurs 1AU x :**

### **1 - Conditions générales :**

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

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

### **2 – Façades**

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

Est interdit l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts.

### **3 - Clôtures**

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

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

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

Les massifs de maçonnerie des entrées sur parcelles devront intégrer les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc... Ils seront enduits. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

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

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

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

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

### **Pour les zones 1AU, 1AU a, 1AU b :**

#### **Habitation :**

- une place pour une surface inférieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- une place supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour une surface supérieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### ***Dans les opérations d'ensemble :***

Dans les opérations d'ensemble, il sera rajouté en plus, 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au niveau des espaces collectifs de l'opération.

***Logements aidés par l'Etat***

1 place par logement.

**Pour les zones 1AUX :**

**Habitation :**

- une place par logement.

**Pour tous les secteurs :**

**2. Commerces :**

Une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente,

**3. Equipement hôtelier et de restauration :**

Une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la salle de restaurant.

**4. Bureaux :**

Deux places pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**5. Activités :**

Une place de stationnement par poste de travail.

**6. Stationnement des deux roues :**

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 5m<sup>2</sup>.

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

**7. Local vélos/poussettes :**

Pour les constructions nouvelles, dans les opérations comprenant plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitation, il sera imposé la réalisation d'au minimum un local à vélos/poussettes.

**8. Constructions et établissements non prévus ci-dessus :**

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

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

**9.** En cas d'impossibilité technique, liée à la nature ou la configuration du terrain, de réaliser sur la parcelle, les emplacements prévus, la réalisation d'aires de stationnement correspondante dans un rayon de 300 mètres sera admise.

**10.** Des dispositions différentes pourront être admises lorsque l'aménagement d'un bâtiment existant rendra impossible l'application des paragraphes ci-dessus.

## **ARTICLE IAU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

### **1 - Espaces boisés classés :**

Sans objet.

### **2 - Autres plantations existantes :**

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

### **3 - Espaces libres - Plantations :**

#### **Dans les secteurs 1 AU a, et 1 AU b :**

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

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

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

Les éléments de paysages remarquables mentionnés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.123.1.5 §7 du Code de l'Urbanisme.

#### **Dans le secteur 1 AU b :**

L'axe structurant sera planté d'arbres d'alignement des deux côtés.

#### **Pour le secteur 1 AU x :**

Le long de la RD 820, dans la bande de recul d'implantation des constructions, sera plantée au moins une rangée d'arbres de hautes tiges et d'essences locales. Cette bande devra être obligatoirement enherbée et plantée.

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

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

Sur les parcelles en limite avec les zones A (agricole) et urbaines (U et AU), des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal de 2 mètres de large.



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

**Pour le secteur 1 AU :**

Non réglementé

**Pour le secteur 1 AU a :**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,8.

**Pour le secteur 1 AU b :**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé 1 pour toutes les parcelles riveraines de l'axe principal structurant et à 0,8 pour le reste du secteur.

**Pour le secteur 1 AUx :**

Non réglementé.

## **ZONE 2 AU**

La zone 2AU comprend des terrains destinés à l'urbanisation future, situés dans des secteurs raccordables ultérieurement au réseau d'assainissement. Actuellement cette zone n'est dotée d'aucun droit à bâtir. Elle devra être aménagée de façon cohérente sous forme d'opérations d'ensemble et devra être desservie par les réseaux.

Ces secteurs pourront être ouverts à l'urbanisation par modification du Plan Local d'Urbanisme lorsque les capacités des réseaux et des équipements publics seront suffisantes.

L'arrêté de zonage archéologique 2003-75 du 02 septembre 2003 couvre en totalité la zone 2AU de la commune.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

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

## **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

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

### **1-Rappel :**

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

La restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, ainsi que la création d'annexes à l'habitat, à condition qu'il n'y ait pas de changement d'affectation, ni de création de logement.

## **ARTICLE 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

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

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

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

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

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

Non réglementé.

## **ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

## **ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

## **ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

## **ARTICLE 2 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1-Espaces boisés classés :**

Sans objet.

### **2-Espaces libres - Plantations**

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

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

**ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé à 0.

Le COS ne s'applique pas dans le cas de restauration, d'aménagement et d'extension des constructions existantes ainsi que pour la création d'annexes à l'habitat, et pour les ouvrages techniques publics ou d'intérêt collectif.

## **ZONE A**

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune, à valeur économique et patrimoniale. Cette zone est exclusivement réservée à l'activité agricole. Y sont également autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La zone comprend un sous-secteur Ah qui comprend l'ensemble des constructions non agricoles situées en zone agricole. Elle a pour but de permettre l'évolution de ces constructions sans permettre de nouvelles constructions par ailleurs.

L'arrêté de zonage archéologique 2003-75 du 02 septembre 2003 couvre en partie la zone A de la commune.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

L'A 20 et la RD 820 sont prises en compte dans le cadre de l'arrêté n°01-1623 du 08 octobre 2001 concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Tarn et Garonne. A ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

La zone est en partie couverte par la zone inondable du Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Aveyron (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 22 juin 1998 et révisé le 22 mars 2000. Les constructions ou installations touchées par la zone inondable doivent se conformer au règlement du PPRI joint en annexe.

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

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

Une étude spécifique est annexée au présent document afin de déroger aux dispositions de l'article L 111.4 du code de l'urbanisme sur le secteur.

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

### **Sont interdites :**

- Toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.
- Les constructions soumises aux effets des canalisations de gaz naturel à haute pression, identifiées par la servitude I3, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Toutes constructions sises à moins de 30 mètres d'un espace boisé classé.

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

### **1-Rappels :**

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

#### **2.1. Dans tous les secteurs :**

- Les installations classées si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole, ou au fonctionnement des équipements publics. et qu'elles n'impliquent pas d'effet dommageable sur l'environnement.
- Les constructions et installations de toute nature liées à l'exploitation de l'autoroute.
- Dans les secteurs soumis aux effets des canalisations de gaz naturel à haute pression, identifiée par la servitude I3, il ne pourra être implanté dans la zone des dangers graves pour la vie humaine (10 mètres de part et d'autre de la canalisation) dus à la rupture totale de la canalisation suivie d'inflammation aucun nouvel Etablissement Recevant du Public relevant de la première à la troisième classe, ni nouvel immeuble de grande hauteur, ni d'installation nucléaire de base, et en outre dans la zone des effets létaux significatifs (15 mètres de part et d'autre de la canalisation), aucun Etablissement Recevant du Public de recevoir plus de 100 personnes. Par ailleurs, la densité d'urbanisation doit être telle que dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs (15 mètres de part et d'autre de la canalisation) les seuils suivants soient toujours respectés: densité d'occupation inférieure à 80 personnes à l'hectare et occupation totale inférieure à 300 personnes pour les canalisations répondant aux emplacements de catégorie B.

#### **2.2. Dans le secteur A :**

- 2.2.1.** Les constructions et installations, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole.
- 2.2.2.** Les constructions (ainsi que leur extension) à usage d'habitation, à la double condition :
  - Qu'elles soient liées et nécessaires au logement des exploitants agricoles.

- Qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments d'exploitation.

### **2.3. Dans le secteur Ah:**

**2.3.1.** L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne dépassent pas 50 % de l'existant, et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

**2.3.2.** La création d'annexes à condition qu'elles se situent à moins de 20 mètres du bâtiment principal.

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

## **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1-Accès :**

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

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

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

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

### **2-Voirie**

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

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

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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



## **2-Assainissement :**

### **2.1 Eaux usées :**

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

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

### **2.2 Eaux pluviales :**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour les parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif, la superficie des parcelles sera conforme aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols du schéma communal d'assainissement, joint en annexes ou à la réglementation en vigueur.

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

**Pour tous les secteurs, toute construction ou installation doit être implantée :**

**Pour l'A 20**, à une distance au moins égale à :

- 100 mètres de l'axe des voies.

**Pour la RD 820**, à une distance au moins égale à :

- 75 mètres de l'axe des voies.

**Pour toutes les voies**, à une distance au moins égale à :

- 15 mètres de l'axe des voies.

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

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

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 6 mètres.

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

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères toute construction devra, au minimum, être implantée à 4 m de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur de cette marge de recul, et ce pour permettre passage des engins d'entretien.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1- Définition de la hauteur**

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

### **2- Hauteur**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

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

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

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Conditions générales :**

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

### **2- Pour les constructions à usage agricole :**

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

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

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

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

**5. Éléments de paysage à préserver au titre de l'article L123-1-5§7**

En application de l'article L123-1-5§7, les éléments de patrimoine et de paysage reportés sur le document graphique devront être préservés et valorisés. Tout aménagement, extension, ou restauration devra respecter le caractère du bâtiment originel.

**ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

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

**1. Espaces boisés classés :**

Sans objet.

**2 - Plantations existantes :**

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

**3 - Ecran végétal autour des bâtiments agricoles :**

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

Dans les secteurs Ah: sur les parcelles en limite avec la zone A, des plantations denses et diversifiées devront être réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour des habitations.

**4 - Zones humides :**

Conformément à l'article R 214-1 du code de l'urbanisme, rubrique 3.3.1.0, tout projet entraînant un assèchement, le remblai de zones humides ou de marais (reportés à titre informatif sur le document graphique), est soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau pour

## Règlement

une surface touchée comprise entre 0,1 et 1 hectare ou à autorisation pour une surface supérieure ou égale à 1 hectare.

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

Non réglementé.

## ZONE N

**La zone N** regroupe les secteurs à dominante naturelle de la commune et des secteurs affectés à des activités liées à la nature. Elle correspond aux masses boisées de la commune et aux abords des ruisseaux.

**Elle comprend plusieurs secteurs :**

- **Le secteur N** correspond aux masses boisées existantes sur la commune, et notamment à une grande partie Sud du territoire. Il recouvre également les zones inondables de l'Aveyron et des autres ruisseaux.
- **Le secteur Ne** correspond aux bâtiments et installations de l'A.D.A.P.E.I. et du Conseil Général sur le secteur du domaine de la Clare,
- **Le secteur Nh** correspond au pastillage du bâti existant situé en zone naturelle, en discontinuité des zones urbaines et de manière éclatée sur le territoire. Ce zonage permettra une évolution limitée des constructions.
- **Le secteur Ni** correspond à deux zones de loisirs destinés à accueillir des équipements sportifs de plein air et un camping.
- **Le secteur Nw** correspond à des secteurs destinés à accueillir des installations de production d'électricité à partir d'énergies renouvelables.
- **Le secteur Ns** correspond aux installations publiques de la station de traitement des eaux usées.
- **Le secteur Na** correspond à plusieurs sites archéologiques situés dans l'espace agricole pour lequel le service régional de l'archéologie demande le classement en zone naturelle au titre de l'article R 123-8 du code de l'urbanisme.

L'arrêté de zonage archéologique 2003-75 du 02 septembre 2003 couvre en partie la zone N de la commune.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément à l'article R. 523-1 du code du patrimoine, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

L'A 20 et la RD 820 sont prises en compte dans le cadre de l'arrêté n°01-1623 du 08 octobre 2001 concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Tarn et Garonne. A ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.

La zone est en partie couverte par la zone inondable du Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Aveyron (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 22 juin 1998 et révisé le 22

## Règlement

mars 2000. Les constructions ou installations touchées par la zone inondable doivent se conformer au règlement du PPRI joint en annexe.

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

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

Une étude spécifique est annexée au présent document afin de déroger aux dispositions de l'article L 111.4 du code de l'urbanisme sur le secteur.

## **ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **1- Rappel :**

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

### **2- sont interdits :**

- Toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.
- Toutes constructions sises à moins de 30 mètres d'un espace boisé classé.
- Les constructions soumises aux effets des canalisations de gaz naturel à haute pression, identifiées par la servitude I3, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

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

### **1-Rappels :**

**1.1.** Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421.3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

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

**1.3.** L'édification de clôture est soumise au dépôt d'une déclaration préalable conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

#### **Dans tous les secteurs :**

**2.1.** Dans les secteurs soumis aux effets des canalisations de gaz naturel à haute pression, identifiée par la servitude I3, il ne pourra être implanté dans la zone des dangers graves pour la vie humaine (10 mètres de part et d'autre de la canalisation) dus à la rupture totale de la canalisation suivie d'inflammation aucun nouvel Etablissement Recevant du Public relevant de la première à la troisième classe, ni nouvel immeuble de grande hauteur, ni d'installation nucléaire de base, et en outre dans la zone des effets létaux significatifs (15 mètres de part et d'autre de la canalisation), aucun Etablissement Recevant du Public de recevoir plus de 100 personnes. Par ailleurs, la densité d'urbanisation doit être telle que dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs (15 mètres de part et d'autre de la canalisation) les seuils suivants soient toujours respectés: densité d'occupation inférieure à 80 personnes à l'hectare et occupation totale inférieure à 300 personnes pour les canalisations répondant aux emplacements de catégorie B.

#### **Dans le secteur N :**

**2.2.** Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'impliquent pas d'effet dommageable sur l'environnement, et qu'elles soient liées aux activités de l'eau ou de la forêt.

**2.3.** Les constructions et installations de bâtiments agricoles à condition que ce soient des extensions de bâtiments existants,

**2.4.** Les constructions et installations de toute nature liées à l'exploitation de l'autoroute.

**Dans le secteur Nh :**

**2.5.** L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne dépassent pas 50 % de l'existant, et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et la création d'annexes sur la même unité foncière,

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

**2.7.** La création d'annexes à condition qu'elles se situent à moins de 20 mètres du bâtiment principal.

**Dans le secteur Ne :**

**2.7.** Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à la vocation du secteur : A.D.A.P.E.I et bâtiments du Conseil Général,

**2.8.** Les terrains de camping et de caravaning,

**2.9.** Les constructions et installations nécessaires ou liées au bon fonctionnement des activités de tourisme et de loisirs,

**Dans le secteur Ni :**

**2.10.** Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à la vocation touristique et de loisirs de la zone.

**2.11.** Les terrains de camping et de caravaning,

**Dans le secteur Nw :**

**2.12.** Les constructions et installations nécessaires et liées à la production d'énergie photovoltaïque, à condition que l'ensemble puisse être démonté au terme de l'exploitation.

**Dans les secteurs Ns :**

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

**Dans les secteurs Na :**

**2.14.** Les activités, constructions et installations agricoles et leurs extensions à condition qu'elles n'engendrent pas de détérioration des sites archéologiques existants.

**2.15.** L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne dépassent pas 50 % de l'existant, et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et la création d'annexes sur la même



unité foncière, et que cela n'engendre pas de détérioration des sites archéologiques existants,

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1-Accès :**

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

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

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

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

#### **2-Voirie :**

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

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

Tout nouvel accès sur la RD 820 est interdit.

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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

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

##### ***2.1 Eaux usées :***

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

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

## **2.2. Eaux pluviales :**

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

### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour les parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif, la superficie des parcelles sera conforme aux prescriptions de la carte d'aptitude des sols du schéma communal d'assainissement, joint en annexes, ou à la réglementation en vigueur.

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

**Pour tous les secteurs, toute construction ou installation doit être implantée :**

**Pour l'A 20**, à une distance au moins égale à :

- 100 mètres de l'axe des voies.

**Pour la RD 820**, à une distance au moins égale à :

- 75 mètres de l'axe des voies.

- Pour le secteur Nw :

- non réglementé.

**Pour toutes les voies**, à une distance au moins égale à :

- Pour les secteurs N et Nh :

- 15 mètres de l'axe des voies.

- Pour les secteurs Na, NI, Ne, Ns et Nw :

- non réglementé.

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

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

**Pour tous les secteurs hormis le secteur Nw :**

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 6 mètres.

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

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères toute construction devra, au minimum, être implantée à 4 m de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères. En outre, il ne sera

admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur de cette marge de recul, et ce pour permettre passage des engins d'entretien et le libre passage de la faune.

**Pour le secteur Nw :**

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

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

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères toute construction devra, au minimum, être implantée à 4 m de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur de cette marge de recul, et ce pour permettre passage des engins d'entretien et le libre passage de la faune.

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

Non réglementé.

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**1- Définition de la hauteur**

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

**2- Hauteur**

**Dans les secteurs N et Ne :**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser :

- \* 10 mètres, pour les bâtiments agricoles et d'activités,
- \* 7 mètres, pour les autres constructions.

**Dans les secteurs Nh et Nl :**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.

**Dans les secteurs Na, Nw et Ns :**

Non réglementé.

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

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1- Conditions générales :**

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

Dans les secteurs concernés par les continuités écologiques mises en place le long des ruisseaux, les clôtures perméables seront privilégiées pour permettre la libre circulation de la faune.

### **2- Pour les constructions à usage agricole dans la zone N :**

Les bâtiments à usage agricole, emploieront des tons proches du milieu environnant. La couleur blanche est interdite.  
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit.

### **3- Pour les constructions dans le secteur Nh :**

Les aménagements, et extensions devront s'effectuer dans les mêmes matériaux (toiture, façade, ouvertures) que le bâtiment existant et leur volume s'harmoniser avec celui-ci. Les annexes seront traitées dans les mêmes matériaux que ceux des bâtiments principaux. L'intégration paysagère des annexes fera partie intégrante des demandes de permis de construire.

### **4- Dans le secteur N w :**

Les panneaux photovoltaïques seront le moins réfléchissant possible. Les locaux techniques liés à l'exploitation des panneaux photovoltaïques devront être composés de matériaux dont l'aspect assurera leur intégration dans l'environnement, l'utilisation de couleurs vive est proscrite. Les clôtures seront intégrées à la bande végétale de périphérie de manière à être dissimulées.

### **5- Pour les autres constructions dans tous les secteurs :**

Les aménagements, et extensions devront s'effectuer dans les mêmes matériaux (toiture, façade, ouvertures) que le bâtiment existant et leur volume s'harmoniser avec celui-ci. Les annexes seront traitées dans les mêmes matériaux que ceux des bâtiments principaux. L'intégration paysagère des annexes fera partie intégrante des demandes de permis de construire.

### **6. Eléments de paysage à préserver au titre de l'article L123-1-5§7**

En application de l'article L123-1-5§7, les éléments de patrimoine et de paysage reportés sur le document graphique devront être préservés et valorisés. Tout aménagement, extension, ou restauration devra respecter le caractère du bâtiment originel.

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

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

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

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

### **1 - Espaces boisés classés :**

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

### **2 - Espaces libres et plantations :**

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

### **3 - Dans le secteur N w :**

Des bandes végétales d'essences locales mélangées seront plantées en périphérie du site sur une largeur de 2 mètres afin de gérer son intégration dans le paysage.

### **4 - Zones humides :**

Conformément à l'article R 214-1 du code de l'urbanisme, rubrique 3.3.1.0, tout projet entraînant un assèchement, le remblai de zones humides ou de marais (reportés à titre informatif sur le document graphique), est soumis à déclaration au titre de la loi sur l'eau pour une surface touchée comprise entre 0,1 et 1 hectare ou à autorisation pour une surface supérieure ou égale à 1 hectare.

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

Non réglementé.