

SOMMAIRE

Chapitre 1 : Dispositions générales **2**

- 1- Champ d'application
- 2- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- 3- Division du territoire en zones
- 4- Organisation du règlement
- 5- Adaptations mineures
- 6- Ouvrages techniques et d'intérêt collectif
- 7- Reconstruction des bâtiments après un sinistre.
- 8- Protection et prise en compte des sites archéologiques
- 9- Les immeubles identifiés devant être préservés
- 10- Lexique indicatif

Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zones **9**

ZONE UA **10**

ZONE UB **17**

ZONE UC **27**

ZONE UX **36**

ZONE 1AU **44**

ZONE 2AU **57**

ZONE A **60**

ZONE N **67**

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

ZONE NATURELLE :

- la zone N et ses secteurs Na, Ns, Ne, Nl, Nzh 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 autorisée 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

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

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 démolir 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- LES IMMEUBLES IDENTIFIES DEVANT ETRE PRESERVES

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

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

au permis de démolir :

En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir

La démolition partielle ou totale des éléments construits repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est autorisée à condition :

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

au permis de construire :

Tous les travaux effectués sur édifice faisant l'objet d'une protection doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ainsi que le précise l'article 5 du règlement des zones concernées.

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

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

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

à déclaration préalable :

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

Le patrimoine végétal :

L'arrachage des éléments végétaux ponctuels ou linéaires identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme donnera lieu à l'exigence d'une déclaration préalable. Celle-ci ne pourra donner lieu à une suite favorable que dans la mesure des justifications suivantes : mauvais état sanitaire et danger pour la sécurité publique, gêne relative à la sécurité routière, entrave à l'exécution de travaux relatifs à l'assainissement des eaux usées ou à la viabilisation par les réseaux.

10- 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.

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 L151-19 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 caravanning, 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 20m² de surface de plancher,
 - o 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'accrochera 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 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR 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 maximale des constructions est de R+2.
- la hauteur du bâtiment à remplacer ou à aménager avec une tolérance d'un mètre
- les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

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 des constructions principales devront être à versants et couvertes de tuiles de surface courbe et de toutes les teintes rouges. 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, élément 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. Règles particulières aux éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

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

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

- ✗ Des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;
- ✗ De leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- ✗ Des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

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

Supprimé par la loi ALUR.

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 L151-19 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 caravanning, 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.
- 10.** Les nouvelles constructions principales à destination d'habitation seront interdites à moins de 30 mètres de l'emprise du domaine public de la voie ferrée identifiée sur le document graphique.

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 m² 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 20m² 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

Supprimé par la loi ALUR.

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

Pour la RD 820 : Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à 4 mètres de l'emprise, pour toutes les constructions.

Pour les autres voies : Le bâtiment principal (au moins une façade) doit être implanté avec un recul maximum de 6 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 la réalisation d'une nouvelle construction à usage d'habitation dès lors qu'il existe déjà une construction à usage d'habitation dans une bande 20 mètres à partir de la limite d'emprise, l'obligation d'implantation à 6 mètres maximum de l'emprise de la voie ne s'applique plus.
- Pour la construction d'annexes.

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 Toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative postérieure au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à l'égout du toit, 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 des ruisseaux ou fossés-mères identifiés sur le document graphique, toute construction devra, au minimum, être implantée à 4 m de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères et en dehors de la zone inondable (quand ce sera le cas). 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 UB 8 - IMPLANTATION 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 est de R+2.

3. Des dépassements peuvent être autorisés dans le cas de réaménagement ou d'extension de constructions existantes à la date du d'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

- a. Les toitures des constructions principales devront être à versants et couvertes de tuiles de surface courbe et de toutes les teintes rouges. La pente des toitures ne pourra excéder 35 %.
- b. Les toitures terrasse sont autorisées pour les constructions principales.
- c. Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi.
- d. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, ouvertures vitrées en toiture, éléments techniques : panneaux solaires, etc...).
- e. 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. Règles particulières aux éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

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

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

- ✕ Des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;
- ✕ De leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- ✕ Des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

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 m² de surface de plancher.
- une place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher, pour une surface supérieure à 50 m² de surface de plancher.

Logements aidés par l'Etat

1 place par logement.

2. Commerces :

Une place pour 50 m² de surface de vente,

3. Equipement hôtelier et de restauration :

Une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de la salle de restaurant.

4. Bureaux :

Deux places pour 40 m² de surface de plancher.

5. Activités :

Une place de stationnement par poste de travail.

6. Stationnement des deux roues :

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

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de

stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10^{ème} place sera affecté au stationnement des deux roues.

7. Constructions et établissements non prévus ci-dessus :

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

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

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—Les éléments végétaux à préserver au titre de la protection du paysage et du patrimoine

Les éléments de paysages remarquables mentionnés au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

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-L151-19 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 L151-19 du Code de l'Urbanisme sera plantée une haie végétale d'essences locales mélangées.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR.

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 L151-19 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 caravanning, 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 nouvelles constructions principales à destination d'habitation seront interdites à moins de 30 mètres de l'emprise du domaine public de la voie ferrée identifiée sur le document graphique.

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 m² 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

Supprimé par la loi ALUR.

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

Pour la RD 820 : Toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à 40 mètres de l'axe.

Pour les autres voies :

Le bâtiment principal (au moins une façade) doit être implanté avec un recul maximum de 10 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 la réalisation d'une nouvelle construction à usage d'habitation dès lors qu'il existe déjà une construction à usage d'habitation dans une bande 20 mètres à partir de la limite d'emprise, l'obligation d'implantation à 10 mètres maximum de l'emprise de la voie ne s'applique plus.
- Pour la construction d'annexes.

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. Toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative postérieure au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à l'égout du toit, 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 des ruisseaux ou fossés-mères identifiés sur le document graphique, toute construction devra, au minimum, être implantée à 4 m de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères et en dehors de la zone inondable (quand ce sera le cas). 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 UC 8 - IMPLANTATION 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 du d'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

- a. Les toitures des constructions principales devront être à versants et couvertes de tuiles de surface courbe et de toutes les teintes rouges. La pente des toitures ne pourra excéder 35 %.
- b. Les toitures terrasse sont autorisés pour les constructions principales.
- c. Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi.
- d. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, ouvertures vitrées en toiture, élément techniques : panneaux solaires, etc...).
- e. 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. Règles particulières aux éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

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

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

- ✗ Des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;
- ✗ De leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- ✗ Des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

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 50m² de surface de plancher.
- une place supplémentaire par tranche de 50m² de surface de plancher, pour une surface supérieure à 50m² de surface de plancher.

Logements aidés par l'Etat

1 place par logement.

2. Commerces :

Une place pour 50 m² de surface de vente,

3. Equipement hôtelier et de restauration :

Une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de la salle de restaurant.

4. Bureaux :

Deux places pour 40 m² de surface de plancher.

5. Activités :

Une place de stationnement par poste de travail.

6. Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m² de surface de plancher 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 5m².

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

7. Constructions et établissements non prévus ci-dessus :

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

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

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

Supprimé par la loi ALUR.

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 L151-19 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 caravanning, 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 m² 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

Supprimé par la loi ALUR.

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 L123.1.5 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 LL151-19 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

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères identifiés sur le document graphique, toute construction devra, au minimum, être implantée à 4 m de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères et en dehors de la zone inondable (quand ce sera le cas). 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 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:

- 12 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 151-19 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 50m² de surface de plancher.
- une place supplémentaire par tranche de 50m² de surface de plancher, pour une surface supérieure à 50m² de surface de plancher.

2 . Commerces :

Deux places pour 40 m² de surface de plancher,

3 . Equipement hôtelier et de restauration :

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

4 . Bureaux :

Deux places pour 40 m² de surface de plancher.

5 . Activités :

Une place de stationnement par poste de travail.

6 . Stationnement des deux roues :

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

7 . Constructions et établissements non prévus ci-dessus :

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

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

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 Monclar ».

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 L151-19 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-L151-19 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 L151-19 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 écran végétal de 2 mètres de large.

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR.

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 Bosques,
- **le secteur 1AUa** de Rivalière,
- **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 L151-19 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 caravanning, 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, 1AUa, 1AUb :

- 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 1AUx :

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

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, 1AUa et 1AUb :

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. Dans le secteur Rivalière (OAP n°8), les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

2.3. Dans le secteur Bosques (OAP n°7), les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble

2.4. Pour toutes les opérations d'ensemble à usage d'habitation de 10 logements et plus, au moins 20% du programme de logements devront être affectés à la réalisation de logements sociaux.

2.5. Les constructions et installations à usage d'artisanat nécessaires à la vie du bourg, à condition qu'elles soient inférieures à 75 m² de surface de plancher, et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,

2.6. 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.

2.7. 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.

Dans les secteurs 1AUx :

2.8. 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 m² de surface de plancher, et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité,

2.9. Les installations classées si elles sont conformes à la réglementation.

2.10. 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 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Les accès et les voies nouvelles devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante.

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagée et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ; Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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 1AUa :

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

- Dans le secteur 1AUb :

Pour la voie principale structurante accompagnée de cheminements piétons et/ou pistes cyclables paysagères et plantées : la largeur minimale de plate-forme des voies à double-sens sera de 12 mètres minimum. 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 1AU 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 1AU, 1AUa et 1AUb :

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 1AUx :

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 m² de surface de plancher à usage d'habitation, il sera imposé la réalisation d’une ou plusieurs aires pour la collecte des déchets.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIERE

Supprimé par la loi ALUR.

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

Pour le secteur 1 AUa d'Albergnet :

- Par rapport à la RD 820, toutes les constructions ne devront pas s'implanter à moins de 25 m par rapport à l'emprise de la voie,
- Par rapport aux autres voies :

Le bâtiment principal (une façade) doit être implanté avec un recul maximum de 8 mètres de l'emprise des voies existantes ou à créer.

Pour les secteurs 1AU, 1AUa et 1AUb :

Le bâtiment principal (une façade) doit être implanté avec un recul maximum de 8 mètres de l'emprise des voies existantes ou à créer.

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.
- Dans le cas des parcelles longées par deux voies ou plus : le recul s'appliquera à partir d'une façade du projet.

ARTICLE 1AU 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 1AUa et 1AUb :

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.

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères identifiés sur le document graphique, toute construction devra, au minimum, être implantée à 4 m de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères et en dehors de la zone inondable (quand ce sera le cas). 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.

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

Dans les secteurs 1AU, 1AUa, et 1AUb :

Non réglementé,

Dans le secteur 1AUx :

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 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs 1AU, 1AUa, et 1AUb :

Non réglementé,

Dans le secteur 1AUx :

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

ARTICLE 1AU 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, 1AUa :

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

Dans le secteur 1AUb :

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 1AUx :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit.

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

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

A - Dans les secteurs 1AU, 1AUa, et 1AUb :

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

a. Les toitures des constructions principales devront être à versants et couvertes de tuiles de surface courbe et de toutes les teintes rouges. La pente des toitures ne pourra excéder 35%.

b. Les toitures terrasse sont autorisées pour les constructions principales.

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

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

e. 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 1AUx :

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 1AU 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. Pour les zones 1AU, 1AUa, 1AUb :

Habitation :

- une place pour une surface inférieure à 50 m² de surface de plancher.
- une place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher, pour une surface supérieure à 50 m² 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 m² de surface de plancher, au niveau des espaces collectifs de l'opération.

Logements aidés par l'Etat

1 place par logement.

2. Pour les zones 1AUX :

Habitation :

- une place par logement.

3. Pour tous les secteurs :

3.1. Commerces :

Une place pour 50 m² de surface de vente,

3.2. Equipement hôtelier et de restauration :

Une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de la salle de restaurant.

3.3. Bureaux :

Deux places pour 40 m² de surface de plancher.

3.4. Activités :

Une place de stationnement par poste de travail.

3.5. Stationnement des deux roues :

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

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

3.6. Local vélos/poussettes :

Pour les constructions nouvelles, dans les opérations comprenant plus de 250 m² de surface de plancher à usage d'habitation, il sera imposé la réalisation d'au minimum un local à vélos/poussettes.

3.7. 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.

3.8. 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.

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

ARTICLE 1AU 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 Monclar ».

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 1AUa, et 1AUb :

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.151-19 du Code de l'Urbanisme.

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-L151-19 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 L151-19 du Code de l'Urbanisme sera plantée une haie végétale d'essences locales mélangées.

Dans le secteur 1AUb :

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

Pour le secteur 1AUx :

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 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi ALUR.

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

Supprimé par la loi ALUR.

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

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 L151-19 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.
- Au passage de la canalisation de transport de gaz reporté sur le document graphique :
 - ✖ Toute construction et occupation humaine permanente est interdite à moins de 10 mètres de part et d'autre de la conduite.
 - ✖ Les établissements recevant du public sont interdits à moins de 120 mètres de part et d'autre de la canalisation.
- Toutes constructions sises à moins de 30 mètres d'un espace boisé classé.
- Les nouvelles constructions principales à destination d'habitation seront interdites à moins de 30 mètres de l'emprise du domaine public de la voie ferrée.

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. Les occupations et utilisations des sols doivent se conformer aux dispositions et aux règles de constructions prescrites par le règlement et le zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation et retrait-gonflement des argiles.

2.2. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2.3. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2.4. Les constructions et installations nécessaires à des **équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.5. Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- ✕ **2.5.1.** l'extension maximale de 50% de l'emprise au sol de la construction existante à destination d'habitation dans la limite de 150 m² d'emprise au sol supplémentaire.
- ✕ **2.5.2.** les piscines et leurs locaux techniques sont autorisés dans la limite de 90 m² d'emprise au sol au total.
- ✕ **2.5.3.** les annexes (garages, les abris de jardins et autres annexes) sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol au total.
L'annexe et les piscines devront être implantées à 20 mètres maximum du bâtiment principal et la hauteur maximale à la sablière ne devra pas dépasser 3,5 m.

2.6. Le changement de destination de bâtiments existants désignés sur le document graphique, à condition que :

- ✕ le changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,
- ✕ le bâtiment soit desservi par les réseaux,
- ✕ le changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments :
 - soit en hébergement hôtelier et touristique
 - soit en artisanat et commerce de détail
 - soit en restauration
 - soit en logement
 - soit en hébergement
 - soit en entrepôt.

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

Supprimé par la loi ALUR.

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 :

- soit sur la limite séparative
- soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 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 identifiés sur le document graphique, toute construction devra, au minimum, être implantée à 4 m de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères et en dehors de la zone inondable (quand ce sera le cas). 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 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, 12 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.

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

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. 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.

3- Pour les constructions à usage d'habitation :

a. Les toitures des constructions principales devront être à versants et couvertes de tuiles de surface courbe et de toutes les teintes rouges. La pente des toitures ne pourra excéder 35 %.

b. Les toitures terrasse sont autorisées pour les constructions principales.

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

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

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

5- Règles particulières aux éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

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

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

- ✕ Des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;
- ✕ De leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- ✕ Des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

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.

4 . Les éléments végétaux à préserver au titre de la protection du paysage et du patrimoine

Ces éléments sont protégés.

L'arrachage des éléments végétaux ponctuels ou linéaires identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme donnera lieu à l'exigence d'une déclaration préalable. Celle-ci ne pourra donner lieu à une suite favorable que dans la mesure des justifications suivantes : mauvais état sanitaire et danger pour la sécurité publique, gêne relative à la sécurité routière, entrave à l'exécution de travaux relatifs à l'assainissement des eaux usées ou à la viabilisation par les réseaux.

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** autorise l'hébergement, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les locaux et bureaux accueillant du public et des administrations publiques et assimilées-sur le secteur du domaine de la Clare,
- **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 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 L151-19 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 :

- Dans le secteur Nzh : Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais et les déblais.
- 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 :

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).

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.

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. Les occupations et utilisations des sols doivent se conformer aux dispositions et aux règles de constructions prescrites par le règlement et le zonage du Plan de Prévention des Risques retrait-gonflement des argiles.

2.2. Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements figurant sur le document graphique au titre des voies et chemins à conserver et à créer (L151-38).

Dans le secteur N :

2.3. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2.4. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2.5. Les constructions et installations nécessaires à des **équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.6. Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- ✗ l'extension maximale de 50% de l'emprise au sol de la construction existante à destination d'habitation dans la limite de 150 m² d'emprise au sol supplémentaire.
- ✗ les piscines et leurs locaux techniques sont autorisés dans la limite de 90 m² d'emprise au sol au total.
- ✗ les annexes (garages, les abris de jardins et autres annexes) sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol au total.
L'annexe et les piscines devront être implantées à 20 mètres maximum du bâtiment principal et la hauteur maximale à la sablière ne devra pas dépasser 3,5 m.

2.7. Le changement de destination de bâtiments existants désignés sur le document graphique, à condition que :

- ✗ le changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,
- ✗ le bâtiment soit desservi par les réseaux,
- ✗ le changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments :
 - soit en hébergement hôtelier et touristique
 - soit en artisanat et commerce de détail
 - soit en restauration
 - soit en logement
 - soit en hébergement
 - soit en entrepôt.

Dans le secteur Ne :

2.8. Hébergement

2.9. Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

2.10. Les terrains de camping et de caravanning

2.11. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

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

Dans le secteur NI :

2.13. Les terrains de camping et de caravanning

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

Dans le secteur Nw :

2.15. 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 :

2.16. 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 :

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

2.18. 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 m² 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

Supprimé par la loi ALUR.

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 :

- 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

1- Pour tous les secteurs hormis le secteur Nw :

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- soit sur la limite séparative
- soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 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.

2- De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères (sauf pour le secteur Ns) identifiés sur le document graphique, toute construction devra, au minimum, être implantée à 4 m de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères et en dehors de la zone inondable (quand ce sera le cas). 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.

3- 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.

4- 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.

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 le secteur NI :

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.

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

3 - Pour les constructions à usage d'habitation :

a. Les toitures des constructions principales devront être à versants et couvertes de tuiles de surface courbe et de toutes les teintes rouges. La pente des toitures ne pourra excéder 35 %.

b. Les toitures terrasse sont autorisées pour les constructions principales.

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

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

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 vives 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. Règles particulières aux éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

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

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

- ✗ Des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;
- ✗ De leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- ✗ Des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

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- Les éléments végétaux à préserver au titre de la protection du paysage et du patrimoine

Ces éléments sont protégés.

L'arrachage des éléments végétaux ponctuels ou linéaires identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme donnera lieu à l'exigence d'une déclaration préalable. Celle-ci ne pourra donner lieu à une suite favorable que dans la mesure des justifications suivantes : mauvais état sanitaire et danger pour la sécurité publique, gêne relative à la sécurité routière, entrave à l'exécution de travaux relatifs à l'assainissement des eaux usées ou à la viabilisation par les réseaux.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.