



3 – RÈGLEMENT ECRIT PLAN LOCAL D'URBANISME

SOMMAIRE**I. DISPOSITIONS GENERALES**

CHAMPS D'APPLICATION	3
PORTEE RESPECTIVE A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS	4
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
ORGANISATION GENERALE DU REGLEMENT	7
REMARQUES PARTICULIERES	8

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

ZONE UA	12
ZONE UB	18
ZONE UC	25
ZONE UH	33
ZONE UX	40
ZONE 1AU	47
ZONE 1AUX	54
ZONE 2AU	66
ZONE 2AUX	69
ZONE A	72
ZONE N	79
Lexique	85
Annexes	87
1. Les entités paysagères de la commune	88
2. Les Palettes végétales préconisées	89
3. les matériaux et couleurs préconisés	92

I. DISPOSITIONS GENERALES

CHAMPS D'APPLICATION

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

PORTEE RESPECTIVE A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À 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 :

1.1 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. »

1.2 R. 111.4 : VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

« 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.»

1.3 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. »

1.4 R.111.21 : RESPECT DES SITES ET PAYSAGES NATURELS OU 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, concernant les sursis à statuer.
- Les servitudes d'utilité publiques mentionnées en annexe du PLU, dont les différents Plans de Prévention des Risques.
- Les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment : la santé publique, les mines (Industrie et Recherche), la Défense Nationale.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1.5 ZONES URBAINES

1.5.1 La zone UA

La zone **UA** couvre la partie ancienne du bourg dont la qualité architecturale nécessite des mesures de sauvegarde et des opérations de réhabilitations. Tout en préservant l'image des quartiers, qui reste celle de la ville ancienne, les règles du P.L.U visent à faciliter la restauration des immeubles pour améliorer les conditions d'habitabilité et de salubrité des logements.

1.5.2 Zone UB

La zone **UB** qui assure vers l'est, le prolongement du centre ancien, est caractérisé par des constructions implantées principalement à l'alignement des voiries et des surfaces bâties laissant au centre des pilotes un espaces dégagé, occupé, dans la plupart des cas par des jardins privatifs.

1.5.3 Zone UC

La zone **UC** couvre des quartiers d'habitat plus récent, composé essentiellement de constructions individuelles en lotissement et de quelques ensembles collectifs. Cette zone, caractérisée par une trame urbaine relativement aérée, est desservie en assainissement collectif, excepté dans le secteur UCa. Cette zone comprend un secteur UCe, lié au lycée et à ses équipements.

1.5.4 Zone Uh.

La zone **Uh** correspond à des hameaux, à l'extérieur de la zone agglomérée, où un habitat pavillonnaire récent cohabite avec un bâti plus traditionnel, dont plusieurs constructions ou ensemble bâti présentent un intérêt patrimonial qui mérite d'être préservé.

1.5.5 Zone UX

La zone **UX** est destinée à recevoir des activités artisanales, industrielles, commerciales, de bureaux et de services, d'entrepôts commerciaux ainsi qu'aux activités annexes qui peuvent leur être liées.

1.6. ZONES D'URBANISATION FUTURE

1.6.1. Zone 1AU

Cette zone comprend des terrains non aménagés réservés pour une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble, en continuité de l'urbanisation existante.

1.6.2. **Zone 1AUx**

Cette zone comprend des terrains non aménagés réservés pour une urbanisation sous forme d'opérations d'ensembles pour des activités économiques.

1.6.3. **Zone 2AU**

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

1.6.4. **Zone 2AUx**

Cette zone comprend des terrains non aménagés réservés pour une urbanisation sous forme d'opérations d'ensembles pour des activités économiques. Cette zone s'inscrit dans une logique de phasage après l'urbanisation effective d'une zone 1AUx.

1.7. ZONE AGRICOLE

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune, à valeur économique et patrimoniale. Les zones agricoles accueillent les constructions et installations liées et nécessaires à cette activité. Elle comprend plusieurs secteurs :

- un **secteur Aca** portant sur des ensembles habités en zone agricole, où seules des extensions et certaines constructions sont autorisées.
- un **secteur Ap**, où seules les extensions des constructions existantes sont autorisées

1.8. ZONE NATURELLE

La zone N comprend les espaces naturels et paysages préservés de l'urbanisation ou de transformations altérant les caractères essentiels existants. D'une manière générale, l'urbanisation nouvelle ne peut être admise. Elle comprend un secteur Ni, liés aux espaces soumis aux risques d'inondation. Elle comprend :

- un secteur Nd, lié aux installations de l'autoroute.
- un secteur Nb, correspondant aux sites archéologiques à protéger

AUTRES ÉLÉMENTS

Des **ESPACES BOISES CLASSES**, à conserver, à protéger ou à créer, au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme repérés sur les documents graphiques.

Des **ELEMENTS DU PAYSAGE, OU DES ENSEMBLES BATIS**, à préserver en l'état au titre de l'article L.123-1-5-7^{ème} du code de l'urbanisme (alignements d'arbres, zones humides, parcs et ensembles bâtis).

Des **EMPLACEMENTS RESERVES** aux voies et ouvrages publics.

ORGANISATION GENERALE 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 (supprimé par la loi ALUR)
- 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. (supprimé par la loi ALUR)
- Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

REMARQUES PARTICULIERES

1.9. ADAPTATIONS MINEURES

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).

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.

1.10. OUVRAGES PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc...).

- Des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques peut-être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

1.11. RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE

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

1.12. 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, 7 rue Chabanon 31200 Toulouse.

Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine des services préfectoraux en absence de

zonages particuliers pour certaines opérations d'urbanisme (ZAC, lotissements, opérations soumises à étude d'impact, travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article 442-3-1 du code de l'urbanisme), et la possibilité de prendre l'initiative de cette saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles auraient connaissance.

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

L'article R111-4 du code de l'urbanisme précise que 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.

1.13 L'UTILISATION DE MATERIAUX RENOUVELABLES OU DE MATERIAUX OU PROCEDES DE CONSTRUCTION PERMETTANT D'EVITER L'EMISSION DE GAZ A EFFET DE SERRE (ARTICLE L.111-6-2 DU CODE DE L'URBANISME)

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le premier alinéa n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30-1 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du présent code.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. L'avis de l'architecte des Bâtiments de France est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme. Le projet de délibération est mis à la disposition du public en vue de recueillir ses observations pendant une durée d'un mois avant la réunion du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public.

À compter de la publication de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux deux alinéas précédents, interdirait ou limiterait l'installation des dispositifs énumérés au premier alinéa fait l'objet d'une justification particulière.

1.14 ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE PROTÉGÉS ET IDENTIFIÉS SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE

La commune comprend plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial ou paysager. Ces éléments sont délimités et reportés sur le document graphique de zonage. Selon les zones où secteurs concernés des prescriptions spécifiques s'appliquent dans ces espaces. Il s'agit soit d'ensembles bâtis, dont des bâtiments agricoles, soit de patrimoine naturel (parcs, alignements d'arbres, zones humides)

1.15 LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

La commune comprend un quartier soumis à des obligations énergétiques et environnementales. Cet espace est délimité sur le document graphique de zonage.

1.16 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LE CADRE D'UNE OPÉRATION D'ENSEMBLE OU D'UN PERMIS GROUPÉ.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les règles d'implantation des constructions s'appliquent en limites extérieures (par rapport à l'alignement et aux limites séparatives) de l'assiette foncière de l'opération.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

ZONE UA

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- 1.1- Les constructions et installations à usage industriel,
- 1.2- Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 1.3- Les constructions et installations à usage d'artisanat à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.4- Les constructions et installations à usage d'entrepôts de plus de 150 m² de surface de plancher,
- 1.5- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 1.6- Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 1.7- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.8- Les dépôts de matériaux et de véhicules.

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

1 – RAPPELS :

- 1.1- l'édification de clôture est soumise aux dispositions définies lors de la délibération du Conseil Municipal du 15 novembre 2010.
- 1.2-- les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu au code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- 1.3-- cette zone est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles dans le département de Tarn-et-Garonne. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint dans le dossier de servitudes d'utilités publiques du présent Plan Local d'Urbanisme.

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

- 2.1- L'extension et l'aménagement des installations classées pour la protection de l'environnement existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.
- 2.2. – Les terrains de jeux, de sports ou des aires de stationnement, les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires à la vie du quartier.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Les accès sont soumis à permission de voirie.

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

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

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

2- Voirie

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

3- Pistes cyclables et cheminements piétonniers

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

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

2- Assainissement :

2.1 Faux usées :

Toute construction ou installation 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 Faux 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. Il pourra être imposé des systèmes de rétention des eaux pluviales sur le terrain, avec un débit maximum de 3l/s/ha.

3- Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

4 – Toutes les opérations d'ensemble devront comprendre un espace aménagé en conséquence pour les conteneurs à ordures ménagères.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR de Mars 2014

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

Toute construction principale, doit être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres.

Les garages pourront s'implanter à l'alignement, pour toutes les autres constructions secondaires (abris de jardin, annexes, ...) le retrait minimum est fixé à 5 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- L'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, pourra être autorisée à condition que l'implantation projetée n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.
- Pour les parcelles en drapeau avec accès par voie privée.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, toutes ou parties. Dans le cas contraire, la distance à respecter par rapport à la limite séparative n'est jamais inférieure à 4 mètres.

Des adaptations pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Pour l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.
- Pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m²

Les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé.

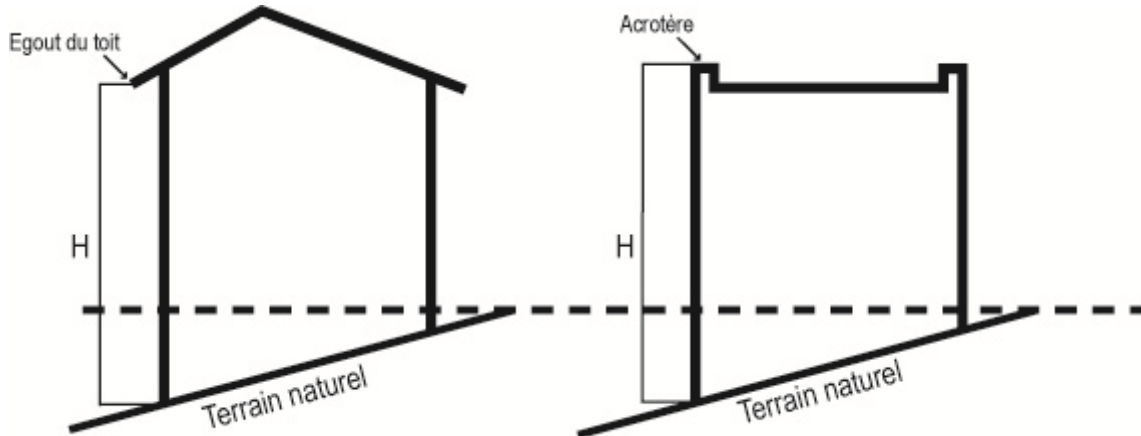
ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Définition de la hauteur :

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



2- Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser :

- soit la hauteur de l'immeuble existant,
- soit la hauteur de l'immeuble voisin, sur la même rue, le plus élevé sans pouvoir dépasser 3 étages sur rez de chaussée et 12 mètres
- soit 9 mètres.

3- Les bâtiments publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas assujettis à cette règle.

4- La reconstruction, après sinistre, d'un immeuble d'une hauteur supérieure à 12 mètres pourra être admise à sa hauteur d'origine, sauf contraintes architecturales ou d'environnement.

5- Clôtures :

La hauteur des clôtures maçonnées ne devra pas dépasser 1,80 m.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au quartier, au paysage et au site.

La totalité de la zone UA est située dans le périmètre d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France. L'aspect extérieur des constructions nouvelles ou restaurées devra être conforme à l'avis de celui-ci.

Pour les locaux commerciaux :

Les façades commerciales comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. La composition des devantures doit respecter l'échelle du bâtiment, s'insérer dans le cadre architectural et ne pas venir en saillie par rapport aux murs.

Les auvents et marquises sont interdits, les dispositifs mobiles devant leur être préférés.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur, il pourra acquérir des places de parking correspondantes aux besoins dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Stationnement des deux roues :

- Pour les constructions à usage principal d'habitation :
 - pas d'obligation imposée pour les constructions comportant 1 seul logement,
 - pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m² de Surface de plancher, un emplacement minimum nécessaire au stationnement des deux roues sera prévu.
- Pour les constructions à usage principal de bureaux :
 - 1 place de stationnement minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial d'une surface de vente égale ou supérieure à 200 m² :
 - 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de vente (places devant être accessibles par la clientèle)
- Pour les constructions à usage artisanal d'une surface de plancher égale ou supérieure à 200 m² :
 - 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Stationnement des personnes à mobilité réduite :

Pour toutes les opérations, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ème place sera affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite selon les normes en vigueur.

Pour tout projet de moins de 10 places, une place au moins sera réservée au stationnement des véhicules de personnes à mobilité réduite.

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 la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales, sauf en cas de contraintes phytosanitaires. L'arrachage et le non remplacement d'arbres sont autorisés pour la création d'un passage par unité foncière, dès lors que celui-ci n'existe pas à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR de Mars 2014

ARTICLE UA 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UA 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE UB

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- 1.1- Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 1.2- Les constructions et installations à usage industriel,
- 1.3- Les constructions et installations à usage d'artisanat à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.4- Les constructions et installations à usage d'entrepôts de plus de 150 m² de surface de plancher,
- 1.5- Les constructions et installations à usage de commerces de plus de 150m² de surface de vente.
- 1.6- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 1.7- Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 1.8- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.9- Les dépôts de véhicules et de matériaux.

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

1 – Rappels :

- 1.1- l'édification de clôture est soumise aux dispositions définies lors de la délibération du Conseil Municipal du 15 novembre 2010.
- 1.2- les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu au code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- 1.3- cette zone est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles dans le département de Tarn-et-Garonne. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint dans le dossier de servitudes d'utilités publiques du présent Plan Local d'Urbanisme.

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

- 2.1- L'extension et l'aménagement des installations classées pour la protection de l'environnement existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.
- 2.2– Les terrains de jeux, de sports ou des aires de stationnement, les installations classées pour la protection de l'environnement à condition d'être nécessaires à la vie du quartier.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Les accès sont soumis à permission de voirie.

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

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

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

2- Voirie

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

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Lorsque la voie sera susceptible d'un allongement ultérieur permettant d'assurer la poursuite de l'urbanisation ou une liaison avec une voie existante, dans ce cas, elle ira jusqu'à la limite de l'unité foncière.

Quand la voie est appelée à desservir plusieurs constructions, elle devra être aménagée dans sa partie terminale par une placette de giration dans laquelle s'inscrit un cercle d'un diamètre au moins égal à 15 mètres mesurés entre bordures.

3- Pistes cyclables et cheminements piétonniers

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

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

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

2- Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toute construction ou installation 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. Il pourra être imposé des systèmes de rétention des eaux pluviales sur le terrain. Il pourra être imposé des systèmes de rétention des eaux pluviales sur le terrain, avec un débit maximum de 3l/s/ha.

3- Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

4- Toutes les opérations d'ensemble devront comprendre un espace aménagé en conséquence pour les conteneurs à ordures ménagères.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR de Mars 2014

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

Toute construction principale, doit être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres.

Les garages pourront s'implanter à l'alignement, pour toutes les autres constructions secondaires (abris de jardin, annexes, ...) le retrait minimum est fixé à 5 mètres.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- L'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, pourra être autorisée à condition que l'implantation projetée n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.
- Pour les parcelles en drapeau avec accès par voie privée.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, toutes ou parties. Dans le cas contraire, la distance à respecter par rapport à la limite séparative n'est jamais inférieure à 4 mètres.

Des adaptations pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Pour l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.
- Pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m²

Les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Définition de la hauteur :

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

2- Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout du toit ou deux étages sur rez-de-chaussée.

3- Les bâtiments publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas assujettis à cette règle.

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

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

1- Conditions générales :

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

Les constructions innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au quartier, au paysage et au site.

2- Toitures

À l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux solaires et toits-terrasses, et des extensions, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente ne pourra excéder 35 %.

3-Façades

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

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 permettant une inscription au site environnant.

Les couleurs des matériaux et enduits devront se référer aux tons et recommandations établies par la Charte paysagère du Pays Midi-Quercy (cf. Fiche « Inciter à la restauration des matériaux et couleurs du Pays » en annexe du présent règlement).

Sont interdits :

- les imitations de matériaux de type « pastiche »
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

4-Annexes

Elles seront construites dans des matériaux en cohérence avec le bâtiment principal.

5-Clôtures

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes pourront être admises ; elles devront figurer au règlement de lotissement.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m.

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques doivent être constituées par :

- * un muret plein (enduit) ne pouvant excéder une hauteur maximale d'1,5 mètre pouvant être surmonté par un dispositif à claire voie (grillage, grille...)
ou
- * un dispositif à claire voie (grillage, grille...)
ou
- * une clôture végétale devant s'inspirer de la palette végétale de la charte paysagère du Pays Midi-Quercy.

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

Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par :

- * un mur plein
ou
- * un muret plein (enduit) ne pouvant excéder une hauteur maximale d'1,5 mètre pouvant être surmonté par un dispositif à claire voie (grillage, grille...)
ou
- * par un dispositif à claire voie (grillage...)
ou
- * une clôture végétale devant s'inspirer de la palette végétale de la charte paysagère du Pays Midi-Quercy.

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

7 - Pour les locaux commerciaux :

Les façades commerciales comportant des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. La composition des devantures doit respecter l'échelle du bâtiment, s'insérer dans le cadre architectural et ne pas venir en saillie par rapport aux murs.

Les auvents et marquises sont interdits, les dispositifs mobiles devant leur être préférés.

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 pourra être exigé, pour les constructions et activités suivantes :

1- Habitations :

Une place de stationnement par logement.

- Logement aidés par l'État :

1 place par logement.

2- Commerces :

Deux places pour 50 m² de surface de vente,

3- Activités, bureaux :

Deux places pour 50 m² de Surface de plancher,

4 - Équipement 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.

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 10^{ème} place sera affecté au stationnement des deux roues.

6- Stationnement des personnes à mobilité réduite :

Pour toutes les opérations, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront réalisées à cet usage et l'équivalent de la 10ème place sera affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite selon les normes en vigueur.

Pour tout projet de moins de 10 places, une place au moins sera réservée au stationnement des véhicules de personnes à mobilité réduite.

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**1- Espaces boisés classés :**

Sans objet.

2- Autres plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales, sauf en cas de contraintes phytosanitaires.

En application de l'article L123-1-5-7, les éléments de paysage reportés sur le document graphique devront être préservés en l'état. Aussi, seuls les travaux d'entretien et de restauration sont autorisés, ainsi que l'arrachage et le non remplacement d'arbres pour la création d'un passage par unité foncière, dès lors que celui-ci n'existe pas à la date d'approbation du PLU.

3- Espaces libres - Plantations :

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

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.

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.

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

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans la charte Paysagère du Pays Midi-Quercy (cf. Palette végétale en annexe du présent règlement).

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR de Mars 2014

ARTICLE UB 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UB 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE UC

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- 1.1- Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 1.2- Les constructions et installations à usage industriel et d'entrepôts,
- 1.3- Les constructions et installations à usage d'artisanat à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.4- Les constructions et installations à usage d'entrepôts de plus de 150 m² de surface de plancher
- 1.5- Les constructions et installations nouvelles à usage de commerces de plus de 80m² de surface de vente.
- 1.6- Les terrains de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 1.7- Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 1.8- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.9- Les dépôts de véhicules et de matériaux.
- 1.10- Les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.11- Dans le secteur UCe, toutes les constructions non liées au bon fonctionnement du lycée et des équipements sportifs
- 1.12- Tous les exhaussements et affouillements de sols sont interdits dans les espaces délimités au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme

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

1 – Rappels :

- 1.1- l'édification de clôture est soumise aux dispositions définies lors de la délibération du Conseil Municipal du 15 novembre 2010.
- 1.2- les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu au code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- 1.3- cette zone est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles dans le département de Tarn-et-Garonne. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint dans le dossier de servitudes d'utilités publiques du présent Plan Local d'Urbanisme.

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

Dans tous les secteurs :

- 2.1- Les constructions et installations à usage d'artisanat de commerce et service nécessaires à la vie du centre-ville, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,
- 2.2- L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.
- 2.3- Les terrains de jeux, de sports ou des aires de stationnement, à condition d'être indispensables à la vie du quartier.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Les accès sont soumis à permission de voirie.

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

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

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

2- Voirie

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

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Lorsque la voie sera susceptible d'un allongement ultérieur permettant d'assurer la poursuite de l'urbanisation ou une liaison avec une voie existante, dans ce cas, elle ira jusqu'à la limite de l'unité foncière.

Quand la voie est appelée à desservir plusieurs constructions, elle devra être aménagée dans sa partie terminale par une placette de giration dans laquelle s'inscrit un cercle d'un diamètre au moins égal à 15 mètres mesurés entre bordures.

3- Pistes cyclables et cheminements piétonniers

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

4- Espaces soumis à des orientations d'aménagement et de programmation

Dans les espaces soumis à des orientations d'aménagement et de programmation, le tracé des axes routiers, aménagement cyclables et cheminements piétonniers doit être compatibles avec les principes fixés dans ces documents.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

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

2- Assainissement :

2.1 Faux usées :

Toute construction doit 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.

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. Il pourra être imposé des systèmes de rétention des eaux pluviales sur le terrain, avec un débit maximum de 3l/s/ha.

3- Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

4- Toutes les opérations d'ensemble devront comprendre un espace aménagé en conséquence pour les conteneurs à ordures ménagères.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR de Mars 2014

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

Toute construction principale doit s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, soit être en retrait. Ce retrait ne devra pas excéder 10 mètres.

Dans les secteurs UCa et UCe, toutes les constructions doivent être en retrait des voies et emprises publiques existantes ou à créer. Ce retrait est fixé à minimum de 5 mètres de l'alignement.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- L'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, pourra être autorisée à condition que l'implantation projetée n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.
- Pour les parcelles en drapeau avec accès par voie privée.

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

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans tous les autres cas, la distance à respecter par rapport à la limite séparative n'est jamais inférieure à 4 mètres.

Des adaptations pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Pour l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.
- Pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m²

Les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

De part et d'autre des émissaires naturels ou fossés mères :

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

En outre, il ne sera admise aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur de cette marge de recul, et ce pour permettre le passage des engins d'entretien.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre de 4 mètres minimum et à un maximum de 25 mètres à partir de la fin du bord de rive des toits.

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 10 mètres à l'égout du toit ou deux étages sur rez-de-chaussée.

3-Les bâtiments publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas assujettis à cette règle.

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

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

En application de l'article L123-1-5-7, les éléments de paysage reportés sur le document graphique devront être préservés ou restaurés en respectant l'unité volumétrique, l'aspect des ensembles bâtis et des éléments traditionnels : toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures.

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

1- Conditions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager. Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti

ancien en maintenant et en mettant en valeur les éléments d'architecture existants caractéristiques.

Les constructions innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au quartier, au paysage et au site.

2- Toitures

À l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux solaires et toits-terrasses et des extensions, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente ne pourra excéder 35 %.

3-Façades

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

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 permettant une inscription au site environnant.

Les couleurs des matériaux et enduits devront se référer aux tons et recommandations établies par la Charte paysagère du Pays Midi-Quercy (cf. Fiche « Inciter à la restauration des matériaux et couleurs du Pays » en annexe du présent règlement).

Sont interdits :

- les imitations de matériaux de type « pastiche »
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

4-Annexes

Elles seront construites dans des matériaux en cohérence avec le bâtiment principal.

5-Clôtures

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes pourront être admises ; elles devront figurer au règlement de lotissement.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m.

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques doivent être constituées par :

- * un muret plein (enduit) ne pouvant excéder une hauteur maximale d'1,5 mètre pouvant être surmonté par un dispositif à claire voie (grillage, grille...)
ou
- * un dispositif à claire voie (grillage, grille...)
ou
- * une clôture végétale devant s'inspirer de la palette végétale de la charte paysagère du Pays Midi-Quercy.

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

Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par :

- * un mur plein
ou
- * un muret plein (enduit) ne pouvant excéder une hauteur maximale d'1,5 mètre pouvant être surmonté par un dispositif à claire voie (grillage, grille...)
ou
- * par un dispositif à claire voie (grillage...)

ou

- * une clôture végétale devant s'inspirer de la palette végétale de la charte paysagère du Pays Midi-Quercy.

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

7 – Dans le secteur UCe, seules les dispositions ci-après s'appliquent : 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.

ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il pourra être exigé, pour les constructions et activités suivantes :

1- Habitations :

Une place de stationnement par logement.

- Logement aidés par l'État : 1 place par logement.

2- Commerces :

Deux places pour 50 m² de surface de vente,

3- Activités, bureaux :

Deux places pour 50 m² de surface de plancher,

4 - Équipement hôtelier et de restauration :

Une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement pour 10 m² hors œuvre nette de salle de restaurant.

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 10^{ème} place sera affecté au stationnement des deux roues.

6- Stationnement des personnes à mobilité réduite :

Pour toutes les opérations, 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 personnes à mobilité réduite selon les normes en vigueur.

Pour tout projet de moins de 10 places, une place au moins sera réservée au stationnement des véhicules de personnes à mobilité réduite.

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

9- Espaces soumis à des orientations d'aménagement et de programmation

Dans les espaces soumis à des orientations d'aménagement et de programmation, les opérations d'ensemble doivent réaliser des aires de stationnement compatibles avec les principes fixés dans ces documents.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés :

Sans objet.

2- Autres plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales, sauf en cas de contraintes phytosanitaires.

En application de l'article L123-1-5-7, les éléments de paysage reportés sur le document graphique devront être préservés en l'état. Aussi, seuls les travaux d'entretien et de restauration sont autorisés, ainsi que l'arrachage et le non remplacement d'arbres pour la création d'un passage par unité foncière, dès lors que celui-ci n'existe pas à la date d'approbation du PLU.

3- Espaces libres - Plantations :

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

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.

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.

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

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans la charte Paysagère du Pays Midi-Quercy (cf. Palette végétale en annexe du présent règlement).

4- Espaces soumis à des orientations d'aménagement et de programmation

Dans les espaces soumis à des orientations d'aménagement et de programmation, les opérations d'ensemble doivent réaliser des plantations et aménagements paysagers compatibles avec les principes fixés dans ces documents.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR de Mars 2014

ARTICLE UC 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UC 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE UH

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- 1.1- Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 1.2- Les constructions et installations à usage industriel,
- 1.3- Les constructions et installations à usage d'artisanat à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.4- Les constructions et installations à usage d'entrepôts ou de commerce à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.5- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 1.6- Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 1.7- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.8- Les dépôts de véhicules et de matériaux.
- 1.9- Les installations classées
- 1.10- Tous les nouvelles occupations et utilisations du sol, autres que les bâtiments publics, sont interdits dans les espaces délimités au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme

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

1 – Rappels :

- 1.1- l'édification de clôture est soumise aux dispositions définies lors de la délibération du Conseil Municipal du 15 novembre 2010.
- 1.2 - les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu au code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- 1.3 - cette zone est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles dans le département de Tarn-et-Garonne. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint dans le dossier de servitudes d'utilités publiques du présent Plan Local d'Urbanisme.

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

- L'extension des bâtiments agricoles existants à condition d'être compatible avec le voisinage des lieux habités.
- Les locaux à usage d'entrepôts commerciaux à condition qu'ils soient liés directement aux surfaces commerciales comprises dans la zone et compatibles avec le caractère de la zone sans entraîner de nuisances sonores, olfactives ou encore en matière de stationnement pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sols sous réserve : d'être nécessaire pour la réalisation des constructions et travaux autorisés, de faire l'objet d'une intégration paysagère.
- les locaux commerciaux sous réserve d'être inférieurs à 100m² de Surface de plancher

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Les accès sont soumis à permission de voirie.

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

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

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

2- Voirie

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

Elles devront être revêtues et avoir une structure adaptée aux circulations qu'elles sont appelées à supporter.

Les voies en impasse 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

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

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

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

2- Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Toute construction ou installation 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.

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. Il pourra être imposé des systèmes de rétention des eaux pluviales sur le terrain. Il pourra être imposé des systèmes de rétention des eaux pluviales sur le terrain, avec un débit maximum de 3l/s/ha.

4 - Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR de Mars 2014

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

Toutes les constructions principales doivent être en retrait des voies et emprises publiques existantes ou à créer. Ce retrait est fixé à un minimum de 5 mètres et à un maximum de 15 mètres de l'alignement, Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres et sans maximum de retrait.

Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² pourront être implantées sans référence à l'alignement.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- L'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, pourra être autorisée à condition que l'implantation projetée n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.
- Pour les parcelles en drapeau avec accès par voie privée.

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

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans tous les autres cas, la distance à respecter par rapport à la limite séparative n'est jamais inférieure à 4 mètres et à une distance maximale égale à 15m (soit entre 4 et 15m).

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

De part et d'autre des émissaires naturels ou fossés mères

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

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 le passage des engins d'entretien..

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre de 4 mètres minimum et à un maximum de 25 mètres à partir de la fin du bord de rive des toits.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UH 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. Un dépassement de 2 mètres peut être autorisé pour les saillis de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonnier, lucarnes...) et sur pas plus de 20% de la superficie de la toiture.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

Restauration du bâti existant :

Dans les espaces délimités au titre de l'article L.123-1-5-7^{ème} du code de l'urbanisme, tous les éléments architecturaux de qualité doivent être préservés ou restaurés en respectant l'unité volumétrique, l'aspect des ensembles bâtis et des éléments traditionnels : toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures.

D'une façon générale, les baies géminées médiévales et les fenêtres à meneaux ne pourront être aménagées avec volets, persiennes ou stores extérieurs.

L'ouverture ou l'agrandissement de baies pourra être toléré lorsque la disposition des locaux le rendra nécessaire, mais sous la réserve essentielle que cet agrandissement ne défigure ni par ses dimensions, ni par ses formes, ni par le système d'occultation l'architecture des façades du bâtiment ou celle des bâtiments anciens proches.

Toute création de balcons en saillie sur la voie publique est proscrite. Les descentes d'eaux usées et colonnes montantes devront être aménagées à l'intérieur des bâtiments, de façon à ne pas être visibles de l'extérieur.

Dans le cas où les façades doivent être crépies en conservant les encadrements de fenêtres, chaînages et bandeaux en pierres apparentes, l'enduit doit être au même nu que ces éléments de pierres ou légèrement en retrait et non en surépaisseur.

Les constructions, quelles qu'elles soient ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

1- Conditions générales :

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

Les constructions innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au quartier, au paysage et au site.

2- Toitures

À l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux solaires et toits-terrasses, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente ne pourra excéder 35 %.

3-Façades

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

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 permettant une inscription au site environnant.

Les couleurs des matériaux et enduits devront se référer aux tons et recommandations établies par la Charte paysagère du Pays Midi-Quercy (cf. Fiche « Inciter à la restauration des matériaux et couleurs du Pays » en annexe du présent règlement).

Sont interdits :

- les imitations de matériaux de type « pastiche »
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

4-Annexes

Elles seront construites dans des matériaux en cohérence avec le bâtiment principal.

5-Clôtures

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes pourront être admises ; elles devront figurer au règlement de lotissement.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m.

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques doivent être constituées par :

- * un muret plein (enduit) ne pouvant excéder une hauteur maximale d'1,5 mètre pouvant être surmonté par un dispositif à claire voie (grillage, grille...)
- ou
- * un dispositif à claire voie (grillage, grille...)
- ou
- * une clôture végétale devant s'inspirer de la palette végétale de la charte paysagère du Pays Midi-Quercy.

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

Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par :

- * un mur plein

ou

- * un muret plein (enduit) ne pouvant excéder une hauteur maximale d'1,5 mètre pouvant être surmonté par un dispositif à claire voie (grillage, grille...)

ou

- * par un dispositif à claire voie (grillage...)

ou

- * une clôture végétale devant s'inspirer de la palette végétale de la charte paysagère du Pays Midi-Quercy.

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

ARTICLE UH12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

La place de stationnement d'un véhicule est comptée pour 25m², accès compris.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol en particulier pour les besoins du personnel, des visiteurs, des poids lourds et véhicules utilitaires, ainsi que pour les deux-roues.

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

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés :

Sans objet.

2- Autres plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale, sauf en cas de contraintes phytosanitaires.

En application de l'article L123-1-5-7, les éléments de paysage reportés sur le document graphique devront être préservés en l'état. Aussi, seuls les travaux d'entretien et de restauration sont autorisés, ainsi que l'arrachage et le non remplacement d'arbres pour la création d'un passage par unité foncière, dès lors que celui-ci n'existe pas à la date d'approbation du PLU.

3- Espaces libres - Plantations :

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

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

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

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

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans la charte Paysagère du Pays Midi-Quercy (cf. Palette végétale en annexe du présent règlement).

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR de Mars 2014

ARTICLE UH 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UH 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE UX

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- 1.1- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.2- Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 1.3- Les terrains de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 1.4- Le stationnement des caravanes,
- 1.5- Les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.6- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.7- Les dépôts de véhicules.
- 1.8- Tous les nouvelles occupations et utilisations du sol, autres que les bâtiments publics, sont interdits dans les espaces délimités au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme.

Au sein des zones humides délimitées sur le document graphique :

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.

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

1- Rappels :

- 1.1- l'édification de clôture est soumise aux dispositions définies lors de la délibération du Conseil Municipal du 15 Novembre 2010.
- 1.2 - les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu au code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- 1.3 - cette zone est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles dans le département de Tarn-et-Garonne. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint dans le dossier de servitudes d'utilités publiques du présent Plan Local d'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 ou la direction de l'établissement édifié dans le secteur, et qu'elles ne dépassent pas 50 m² de surface de plancher, et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.
- 2.2- Les installations classées si elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.
- 2.3- Les constructions et installations à usage de services ou d'équipements collectifs en rapport avec une activité industrielle ou nécessaires au bon fonctionnement des activités.

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Les accès sont soumis à permission de voirie.

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

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

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

Tout accès sur la RD 820 est interdit.

2- Voirie

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être adaptée aux usages qu'elles vont supporter et aux opérations qu'elles vont desservir.

Elles sont soumises aux 2 conditions suivantes simultanément remplies :

- largeur minimale de chaussée : 6 m
- largeur minimale d'emprise : 9 m

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Lorsque la voie sera susceptible d'un allongement ultérieur permettant d'assurer la poursuite de l'urbanisation ou une liaison avec une voie existante, dans ce cas, elle ira jusqu'à la limite de l'unité foncière.

Quand la voie est appelée à desservir plusieurs constructions, elle devra être aménagée dans sa partie terminale par une placette de giration dans laquelle s'inscrit un cercle d'un diamètre au moins égal à 15 mètres mesurés entre bordures.

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

3- Pistes cyclables et cheminements piétonniers

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

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

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

2- Assainissement :

2.1 Eaux usées :

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

Les eaux usées non domestiques doivent être prétraitées avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

2.2 Eaux résiduaires industrielles :

Les eaux résiduaires industrielles assimilées par leurs caractéristiques, aux eaux usées domestiques seront raccordées au réseau d'assainissement collectif après accord du service gestionnaire. Dans l'hypothèse où la station d'épuration serait dans l'incapacité de pouvoir absorber ces eaux, elles seront traitées par l'intermédiaire d'un assainissement autonome.

Les eaux résiduaires industrielles non assimilables aux eaux usées domestiques devront être traitées par l'intermédiaire d'un dispositif d'épuration spécifique à la charge de l'industriel. Le rejet dont le niveau de qualité sera fixé par le service chargé de la police des eaux, s'effectuera dans le milieu naturel ou le réseau pluvial.

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. Il pourra être imposé des systèmes de rétention des eaux pluviales sur le terrain. Il pourra être imposé des systèmes de rétention des eaux pluviales sur le terrain, avec un débit maximum de 3l/s/ha.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR de Mars 2014

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

Toute construction principale devra être implantée à une distance de :

1-Par rapport à la R.D 820 :

Dans les espaces urbanisés de la commune :

- les constructions à usage d'habitation seront implantées au moins à 35 m par rapport à l'axe de la route départementale 820,
- les autres constructions seront implantées au moins à 25 m par rapport à l'axe de la route départementale 820,

2-Pour les voies départementales :

- de 10 mètres minimum de l'axe de la voie.

3-Pour les autres voies :

- de 4 mètres minimum de l'axe de la voie.

4-les constructions secondaires (garages, annexes, ..) devront s'implantées à l'alignement des constructions principales ou au-delà.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- L'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, pourra être autorisée à condition que l'implantation projetée n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

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

1 - Toute construction doit être édifée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière, au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 4 m.

Toutefois, les constructions sur un seul niveau et dont la hauteur (mesurée à l'égout du toit) n'excède pas 4 m pourront être admises en limites.

2 - Si deux constructions implantées sur deux unités foncières contiguës présentent un plan de masse formant un ensemble architectural unique, les bâtiments devront être jointifs à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies.

Des adaptations pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Pour l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.
- Pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m²

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 propriété doit tenir compte des règles de sécurité et de lutte contre l'incendie. Elles devront respecter un espacement minimum de 4 m.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne pourra pas excéder 65% 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 15 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Conditions générales :

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

Les constructions édifées sur une même unité foncière doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux. Notamment, la nature des matériaux utilisés doit être limitée en nombre.

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

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

2- Façades

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

Sont **interdits** les imitations de matériaux, les matériaux brillants, ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement soignée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale et l'espace environnant.

3- Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées

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

4- Clôtures sur rue

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

Les clôtures végétales doivent s'inspirer de la palette végétale de la charte paysagère de Midi-Quercy (cf. Palette végétale en annexe du présent règlement).

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

Les clôtures en façade sur les voies seront constituées d'une grille en treillis soudé, sur poteaux métalliques de même couleur, éventuellement sur mur bahut de 0,50 mètres de hauteur au maximum. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2,00 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 2,00 mètres. Les portails et portillons seront constitués d'un barreaudage vertical.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

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

Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment par référence aux normes habituelles ci-après :

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

1 - Habitations :

2 places de stationnement par logement.

2 - Commerces :

Deux places pour 50 m² de surface de vente.

3- Bureaux, industries et artisanat :

1,5 place par poste de travail,

4 - Équipement hôtelier et de restauration :

Une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement pour 10 m² hors œuvre nette de salle de restaurant.

5- Stationnement des deux roues :

- Pour les constructions à usage principal de bureaux :
1 place de stationnement minimum par tranche de 75 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial d'une surface de vente égale ou supérieure à 200 m² :
1 place de stationnement par tranche de 75 m² de surface de vente (places devant être accessibles par la clientèle)
- Pour les constructions à usage artisanal ou industriel d'une surface de plancher égale ou supérieure à 200 m² :
1 place de stationnement par tranche de 75 m² de surface de plancher.

6- Stationnement des personnes à mobilité réduite :

Pour toutes les opérations, 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 personnes à mobilité réduite selon les normes en vigueur.

Pour tout projet de moins de 10 places, une place au moins sera réservée au stationnement des véhicules de personnes à mobilité réduite.

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

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés :

Sans objet.

2- Autres plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale, sauf en cas de contraintes phytosanitaires.

En application de l'article L123-1-5-7, les éléments de paysage reportés sur le document graphique devront être préservés en l'état. Aussi, seuls les travaux d'entretien et de restauration sont autorisés, ainsi que l'arrachage et le non remplacement d'arbres pour la création d'un passage par unité foncière, dès lors que celui-ci n'existe pas à la date d'approbation du PLU.

3- Espaces libres - Plantations :

Des haies vives protégées ou non par des grillages ou des grilles devront être plantées le long des limites séparatives. Ces haies vives seront composées de végétaux d'essence locale mélangée.

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans la charte Paysagère du Pays Midi-Quercy (cf. Palette végétale en annexe du présent règlement).

La hauteur maximale de ces haies sera de 2m.

Sur les parties destinées au stationnement des véhicules légers, il sera exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

15% au moins de l'unité foncière devra être traité en espace vert planté d'arbres de haute tige d'essence locale.

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR de Mars 2014

ARTICLE UX 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UX 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE 1AU

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

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

- 1.1- Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 1.2- Les constructions et installations à usage industriel et d'entrepôts,
- 1.3- Les constructions et installations à usage d'artisanat à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.4- Les constructions et installations à usage d'entrepôts de plus de 150 m² de surface de plancher
- 1.5- Les constructions et installations nouvelles à usage de commerces de plus de 80m² de surface de vente.
- 1.6- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 1.7- Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 1.8- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.9- Les dépôts de véhicules et de matériaux.
- 1.10- Les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2,

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

1- Rappels :

- 1.1- l'édification de clôture est soumise aux dispositions définies lors de la délibération du Conseil Municipal du 15 novembre 2010.
- 1.2 - les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu au code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- 1.3 - cette zone est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles dans le département de Tarn-et-Garonne. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint dans le dossier de servitudes d'utilités publiques du présent Plan Local d'Urbanisme.

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

- 2.1 - Les installations classées si elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.
- 2.2- L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.
- 2.3- Les opérations d'aménagement et de construction si elles sont compatibles avec les schémas d'aménagement figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU, et à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

0 – Dispositions générales

Tous les accès et voirie doivent être conformes aux dispositions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation.

1- Accès

Les accès sont soumis à permission de voirie.

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

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

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

2- Voirie

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

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Lorsque la voie sera susceptible d'un allongement ultérieur permettant d'assurer la poursuite de l'urbanisation ou une liaison avec une voie existante, dans ce cas, elle ira jusqu'à la limite de l'unité foncière.

Quand la voie est appelée à desservir plusieurs constructions, elle devra être aménagée dans sa partie terminale par une placette de giration dans laquelle s'inscrit un cercle d'un diamètre au moins égal à 15 mètres mesurés entre bordures.

3- Pistes cyclables et cheminements piétonniers

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

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1– Eau potable :

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

2– Assainissement :

2.1 Faux usées :

Toute construction ou installation 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. Il pourra être imposé des systèmes de rétention des eaux pluviales sur le terrain.

2.3 Eaux résiduaires industrielles :

Les eaux résiduaires industrielles assimilées par leurs caractéristiques, aux eaux usées domestiques seront raccordées au réseau d'assainissement collectif après accord du service gestionnaire. Dans l'hypothèse où la station d'épuration serait dans l'incapacité de pouvoir absorber ces eaux, elles seront traitées par l'intermédiaire d'un assainissement autonome.

Les eaux résiduaires industrielles non assimilables aux eaux usées domestiques devront être traitées par l'intermédiaire d'un dispositif d'épuration spécifique à la charge du pétitionnaire. Le rejet dont le niveau de qualité sera fixé par le service chargé de la police des eaux, s'effectuera dans le milieu naturel ou le réseau pluvial.

3- Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

4- Toutes les opérations d'ensemble devront comprendre un espace aménagé en conséquence pour les conteneurs à ordures ménagères.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIERE

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR de Mars 2014

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

Toute construction principale, peut s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, ou être en retrait. Ce retrait ne devra pas excéder 10 mètres.

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres.

Les garages pourront s'implanter à l'alignement, pour toutes les autres constructions secondaires (abris de jardin, annexes, ...) le retrait minimum est fixé à 5 mètres.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- L'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, pourra être autorisée à condition que l'implantation projetée n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.
- Pour les parcelles en drapeau avec accès par voie privée.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, toutes ou parties. Dans le cas contraire, la distance à respecter par rapport à la limite séparative n'est jamais inférieure à 4 mètres.

Des adaptations pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Pour l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.
- Pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m²

Les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre de 4 mètres minimum.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

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 :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout du toit ou deux étages sur rez-de-chaussée.

3- Les bâtiments publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas assujettis à cette règle.

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

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

1- Conditions générales :

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

Les constructions innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au quartier, au paysage et au site.

2-Toitures

À l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux solaires et toits-terrasses et des extensions, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente ne pourra excéder 35 %.

3-Façades

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

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 permettant une inscription au site environnant.

Les couleurs des matériaux et enduits devront se référer aux tons et recommandations établies par la Charte paysagère du Pays Midi-Quercy (cf. Fiche « Inciter à la restauration des matériaux et couleurs du Pays » en annexe du présent règlement).

Sont interdits :

- les imitations de matériaux de type « pastiche »
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

4-Annexes

Elles seront construites dans des matériaux en cohérence avec le bâtiment principal.

5-Clôtures

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes pourront être admises ; elles devront figurer au règlement de lotissement.

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m.

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques doivent être constituées par :

- ✗ un muret plein (enduit) ne pouvant excéder une hauteur maximale d'1,5 mètre pouvant être surmonté par un dispositif à claire voie (grillage, grille...)
ou
- ✗ un dispositif à claire voie (grillage, grille...)
ou
- ✗ une clôture végétale devant s'inspirer de la palette végétale de la charte paysagère du Pays Midi-Quercy.

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

Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par :

- ✗ un mur plein
ou
- ✗ un muret plein (enduit) ne pouvant excéder une hauteur maximale d'1,5 mètre pouvant être surmonté par un dispositif à claire voie (grillage, grille...)
ou
- ✗ par un dispositif à claire voie (grillage...)
ou
- ✗ une clôture végétale devant s'inspirer de la palette végétale de la charte paysagère du Pays Midi-Quercy.

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

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.

Les aires de stationnement doivent être compatibles avec les principes fixés, le cas échéant, dans les orientations d'aménagement et de programmation

Il pourra être exigé, pour les constructions et activités suivantes :

1- Habitations :

Une place de stationnement par logement.

Logements aidés par l'État : 1 place par logement.

2- Commerces :

Deux places pour 50 m² de surface de vente,

3- Activités. bureaux :

Deux places pour 50 m² de Surface de plancher,

4 - Équipement 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.

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 10^{ème} place sera affecté au stationnement des deux roues.

6 - Stationnement des personnes à mobilité réduite :

Pour toutes les opérations, 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 personnes à mobilité réduite selon les normes en vigueur.

Pour tout projet de moins de 10 places, une place au moins sera réservée au stationnement des véhicules de personnes à mobilité réduite.

7-Stationnement des visiteurs

il sera prévu 1 place de stationnement visiteur par logement individuel et 0,5 place par logement collectif (arrondi au ½ supérieur avec un minimum de 1 place). Ces places devront être regroupées sur les espaces communs.

8-Constructions et établissements non prévus ci-dessus :

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

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

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

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**1- Espaces boisés classés :**

Tout défrichement d'arbres est interdit au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

2- Autres plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales, sauf en cas de contraintes phytosanitaires.

3- Espaces libres - Plantations :

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences mélangées et être en cohérence avec les dispositions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation.

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.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, hors cheminements piétonniers, 15 % 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.

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

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans la charte Paysagère du Pays Midi-Quercy (cf. Palette végétale en annexe du présent règlement).

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR de Mars 2014

ARTICLE 1AU 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE 1AUX

ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Rappels :

- 1.1- l'édification de clôture est soumise aux dispositions définies lors de la délibération du Conseil Municipal du 15 novembre 2010.
- 1.2- Cette zone est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles dans le département de Tarn-et-Garonne. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint dans le dossier de servitudes d'utilités publiques du présent Plan Local d'Urbanisme.

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

- 2.1- Toutes les occupations et utilisations doivent être en cohérence avec les principes fixés dans les orientations d'aménagement et de programmation et réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble.
- 2.2- 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, et qu'elles ne dépassent pas 50 m² de surface de plancher, et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.
- 2.3- Les installations classées si elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.
- 2.4- Les constructions et installations à usage de services ou d'équipements collectifs en rapport avec une activité industrielle ou nécessaires au bon fonctionnement des activités.

ARTICLE 1AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

0 – Dispositions générales

Tous les accès et voirie doivent être conformes aux dispositions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation.

1- Accès

Les accès sont soumis à permission de voirie.

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

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

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

Tout accès sur la RD 820 est interdit.

2- Voirie

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être adaptée aux usages qu'elles vont supporter et aux opérations qu'elles vont desservir.

Elles sont soumises aux 2 conditions suivantes simultanément remplies :

- largeur minimale de chaussée : 6 m
- largeur minimale d'emprise : 9 m

3- Pistes cyclables et cheminements piétonniers

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

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Lorsque la voie sera susceptible d'un allongement ultérieur permettant d'assurer la poursuite de l'urbanisation ou une liaison avec une voie existante, dans ce cas, elle ira jusqu'à la limite de l'unité foncière.

Quand la voie est appelée à desservir plusieurs constructions, elle devra être aménagée dans sa partie terminale par une placette de giration dans laquelle s'inscrit un cercle d'un diamètre au moins égal à 15 mètres mesurés entre bordures.

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 1AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

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

2- Assainissement :

2.1 Eaux usées :

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

Les eaux usées non domestiques doivent être prétraitées avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

2.2 Eaux résiduaires industrielles :

- Les eaux résiduaires industrielles assimilées par leurs caractéristiques, aux eaux usées domestiques seront raccordées au réseau d'assainissement collectif après accord du service gestionnaire. Dans l'hypothèse où la station d'épuration serait dans l'incapacité de pouvoir absorber ces eaux, elles seront traitées par l'intermédiaire d'un assainissement autonome.
- Les eaux résiduaires industrielles non assimilables aux eaux usées domestiques devront être traitées par l'intermédiaire d'un dispositif d'épuration spécifique à la charge de l'industriel. Le rejet dont le niveau de qualité sera fixé par le service chargé de la police des eaux, s'effectuera dans le milieu naturel ou le réseau pluvial.

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. Il pourra être imposé des systèmes de rétention des eaux pluviales sur le terrain. Il pourra être imposé des systèmes de rétention des eaux pluviales sur le terrain, avec un débit maximum de 3l/s/ha.

ARTICLE 1AUX 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR de Mars 2014

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

Toute construction principale devra être implantée à une distance de :

1-Par rapport à la R.D 820 :

- toutes les constructions seront implantées au moins à 75 m par rapport à l'axe de la route départementale 820,

2-Pour les voies départementales :

- de 15 mètres minimum de l'axe de la voie.

3-Pour les autres voies :

- de 4 mètres minimum de l'axe de la voie.

4-les constructions secondaires devront s'implantées à l'alignement des constructions principales ou au-delà.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière, au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 4 m .

Toutefois, les constructions sur un seul niveau et dont la hauteur (mesurée à l'égout du toit) n'excède pas 4 m pourront être admises en limites.

2 - Si deux constructions implantées sur deux unités foncières contiguës présentent un plan de masse formant un ensemble architectural unique, les bâtiments devront être jointifs à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies.

Des adaptations pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

- L'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, pourra être autorisée à condition que l'implantation projetée n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.
- Pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m²

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

L'implantation de deux constructions non contiguës sur une même propriété doit tenir compte des règles de sécurité et de lutte contre l'incendie. Elles devront respecter un espacement minimum de 4 m.

ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne pourra pas excéder 50% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUX 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 15 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Conditions générales :

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux. Notamment, la nature des matériaux utilisés doit être limitée en nombre.

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

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

2- Façades

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

Sont **interdits** les imitations de matériaux, les matériaux brillants, ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts à moins que leur mise en œuvre soit spécialement soignée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale et l'espace environnant.

3- Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées

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

4- Clôtures sur rue

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

Les clôtures végétales doivent s'inspirer de la palette végétale de la palette végétale de la charte paysagère de Midi-Quercy (cf. palette végétale en annexe du présent règlement).

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

Les clôtures en façade sur les voies seront constituées d'une grille en treillis soudé, sur poteaux métalliques de même couleur, éventuellement sur mur bahut de 0,50 mètres de hauteur au maximum. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2,00 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 2,00 mètres. Les portails et portillons seront constitués d'un barreaudage vertical.

ARTICLE 1AUX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

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

Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment par référence aux normes habituelles ci-après :

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

1 - Habitations :

2 places de stationnement par logement.

2 Commerces :

Deux places pour 50 m² de surface de vente.

3- Bureaux, industries et artisanat :

1,5 place par poste de travail,

4 - Équipement hôtelier et de restauration :

Une place de stationnement par chambre et deux places de stationnement pour 10 m² hors œuvre nette de salle de restaurant.

5- 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.

6- Stationnement des personnes à mobilité réduite :

Pour toutes les opérations, 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 personnes à mobilité réduite selon les normes en vigueur.

Pour tout projet de moins de 10 places, une place au moins sera réservée au stationnement des véhicules de personnes à mobilité réduite.

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

ARTICLE 1AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**1- Espaces boisés classés :**

Sans objet.

2- Autres plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales, sauf en cas de contraintes phytosanitaires.

3- Espaces libres - Plantations :

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences mélangées et être en cohérence avec les dispositions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Des haies vives protégées ou non par des grillages ou des grilles devront être plantées le long des limites séparatives. Ces haies vives seront composées de végétaux d'essence locale mélangée.

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans la charte Paysagère du Pays Midi-Quercy (cf. Palette végétale en annexe du présent règlement).

La hauteur maximale de ces haies sera de 2m.

Sur les parties destinées au stationnement des véhicules légers, il sera exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

15% au moins de l'unité foncière devra être traité en espace vert planté d'arbres de haute tige d'essence locale.

ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR de Mars 2014

ARTICLE 1AUX 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AUX 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE 2AU

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- Rappels :

1.1 - cette zone est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles dans le département de Tarn-et-Garonne. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint dans le dossier de servitudes d'utilités publiques du présent Plan Local d'Urbanisme.

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

2.1 Les constructions et ouvrages techniques, à l'exception des carrières, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

2.2 La restauration, l'aménagement et l'extension des constructions existantes ainsi que la création d'annexes à l'habitat

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

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR de Mars 2014

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

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

Les constructions et ouvrages autorisés doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

ARTICLE 2 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 4 mètres.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à 4,00 m.

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.

Les dispositions précitées ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

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 :

Tout défrichement d'arbres est interdit au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

2-Espaces libres - Plantations

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales, sauf en cas de contraintes phytosanitaires.

ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR de Mars 2014

ARTICLE 2AU 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ZONE 2AUX

ARTICLE 2AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

1- Rappels :

1.1 cette zone est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles dans le département de Tarn-et-Garonne. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint dans le dossier de servitudes d'utilités publiques du présent Plan Local d'Urbanisme.

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

2.1 Les constructions et ouvrages techniques, à l'exception des carrières, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 2 AUX 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2 AUX5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR de Mars 2014

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

Les constructions et ouvrages autorisés doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Ce retrait est porté à 75m de l'axe de la RD820

ARTICLE 2 AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 4 mètres.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à 4,00 m.

ARTICLE 2 AUX 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2 AUX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2 AUX 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.

Les dispositions précitées ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

ARTICLE 2 AUX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 2 AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**1-Espaces boisés classés :**

Sans objet.

2-Espaces libres - Plantations

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essences locales, sauf en cas de contraintes phytosanitaires.

ARTICLE 2 AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR de Mars 2014

ARTICLE 2AUX 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 2AUX 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ZONE A

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Au sein des zones humides délimitées sur le document graphique :

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.

2- Au sein des zones Agricoles :

Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de celles citées à l'article A2.

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

1-Rappels :

1.1 - les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu au code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

1.2. Cette zone est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles dans le département de Tarn-et-Garonne. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint dans le dossier de servitudes d'utilités publiques du présent Plan Local d'Urbanisme.

2- EN ZONE A :

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

2.1-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 ;

2.2-Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés, à la triple condition :

- de ne pas excéder 1000 m²
- de faire l'objet d'une intégration paysagère
- de ne pas être dans les espaces délimités en Ap

2.3-Les serres et châssis sont autorisées, à la condition de :

- ne pas excéder 7m de hauteur au faîtage.

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 :

Les extensions ou annexes sont autorisés à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Sont autorisés :

- * Les annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol cumulés.
L'annexe devra être implantée à 30 mètres maximum du bâtiment d'habitation.
La hauteur maximale des annexes ne devra pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit.
- * Les bassins de piscines (les plages de plain-pied ne sont pas pris en compte dans ce calcul) auront une emprise au sol de 80 m² maximum.
- * les extensions, leur emprise au sol ne devra pas dépasser 40% de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation existante. L'emprise au sol totale de la construction après extension ne devra pas dépasser 300 m².

2.6-Les constructions à usage d'agrotourisme, tels que les gîtes, chambres d'hôtes, camping à la ferme, à condition qu'elles soient situées en secteur Aca.

2.7- Le changement de destination de bâtiments existants désignés sur les documents graphiques, à condition que :

- * le changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole,
- * le bâtiment soit desservi par les réseaux,
- * le changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments :
 - soit en logement,
 - soit en hébergement
 - soit en commerce et activité de service
 - soit en équipement d'intérêt collectif et services publics
 - soit en entrepôt
 - soit en bureau.

3- EN ZONE AP :

3.1- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif.

3.2- Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants :

Les extensions ou annexes sont autorisés à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Sont autorisés :

- * les annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol cumulés.
L'annexe devra être implantée à 30 mètres maximum du bâtiment d'habitation.
La hauteur maximale des annexes ne devra pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit.
- * les bassins de piscines non couvertes (les plages de plain-pied ne sont pas pris en compte dans ce calcul) auront une emprise au sol de 80 m² maximum.
- * les extensions, leur emprise au sol ne devra pas dépasser 40% de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation existante. L'emprise au sol totale de la construction après extension ne devra pas dépasser 300 m².

3.3- Le changement de destination de bâtiments existants désignés sur les documents graphiques, à condition que :

- * le changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole,
- * le bâtiment soit desservi par les réseaux,
- * le changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments :
 - soit en logement,
 - soit en hébergement
 - soit en commerce et activité de service
 - soit en équipement d'intérêt collectif et services publics
 - soit en entrepôt
 - soit en bureau.

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 adaptés 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.

Tout accès sur la RD 820 est interdit.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1-Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou à un dispositif répondant aux normes techniques en vigueur en matière de salubrité.

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 Faux 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. Il pourra être imposé des systèmes de rétention des eaux pluviales sur le terrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR de Mars 2014

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

1- Toute construction ou installation doit être implantée avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 820 et de 100m par rapport à l'axe de l'A20.

2- Pour toutes les autres voies, toute construction ou installation doit être implantée à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe.

3- Dans le secteur Aca, les constructions principales peuvent s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique ou être en retrait. Ce retrait ne devra pas excéder 15 mètres. Ce retrait est fixé à 15m minimum pour toutes les constructions secondaires, sauf pour les piscines, où il est ramené à 3 mètres.

4- Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- L'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, pourra être autorisée à condition que l'implantation projetée n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

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

1. Toutes les constructions doivent être implantées à 5 m minimum des limites séparatives.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.
- Pour les annexes.

2 - De part et d'autre des émissaires naturels ou fossés mères

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

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs Aca, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20%

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

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

2-Hauteur

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- pour les bâtiments à usage d'activité agricole, 12 mètres à l'égout du toit,
- pour les autres constructions : 7 mètres à l'égout du toit. Un dépassement de 2 mètres peut être autorisé pour les saillis de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonnier, lucarnes...) et sur pas plus de 20% de la superficie de la toiture.
- pour les annexes : la hauteur maximale ne devra pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

1-Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement paysager. Il convient de mettre en valeur les éléments d'architecture existants caractéristiques.

Les constructions innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au paysage et au site.

Les couleurs des matériaux et enduits devront se référer aux tons et recommandations établies par la Charte paysagère du Pays Midi-Quercy (cf. Fiche « Inciter à la restauration des matériaux et couleurs du Pays » en annexe du présent règlement).

Sont interdits :

- les imitations de matériaux de type « pastiche »
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

Les annexes seront construites dans des matériaux en cohérence avec le bâtiment principal.

Dans tous les cas, sauf en zone inondable identifiée au PPRI, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m.

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques doivent être constituées par :

- * un muret plein (enduit) ne pouvant excéder une hauteur maximale d'1,5 mètre pouvant être surmonté par un dispositif à claire voie (grillage, grille...)
ou
- * un dispositif à claire voie (grillage, grille...)
ou
- * une clôture végétale devant s'inspirer de la palette végétale de la charte paysagère du Pays Midi-Quercy.

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

Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par :

- * un mur plein
ou
- * un muret plein (enduit) ne pouvant excéder une hauteur maximale d'1,5 mètre pouvant être surmonté par un dispositif à claire voie (grillage, grille...)
ou
- * par un dispositif à claire voie (grillage...)
ou
- * une clôture végétale devant s'inspirer de la palette végétale de la charte paysagère du Pays Midi-Quercy.

2-Pour les constructions à usage agricole :

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

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

3-Pour les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial identifiés au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme:

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

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

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

4-Exhaussements et affouillements de sols

Les exhaussements et affouillements de sols autorisés devront faire l'objet d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact visuel

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

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

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans la charte Paysagère du Pays Midi-Quercy (cf. palette végétale en annexe du présent règlement).

En application de l'article L123-1-5-7, les éléments de paysage reportés sur le document graphique devront être préservés en l'état. Aussi, seuls les travaux d'entretien et de restauration sont autorisés, ainsi que l'arrachage et le non remplacement d'arbres pour la création d'un passage par unité foncière, dès lors que celui-ci n'existe pas à la date d'approbation du PLU.

Écran 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 d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR de Mars 2014

ARTICLE A 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ZONE N

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- AU SEIN DES ZONES HUMIDES DELIMITEES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE :

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.

2- DANS LES SECTEURS N, Nb, Nd et Ni :

A l'exception de ceux mentionnés à l'article N2, toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdites.

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

1-Rappels :

1.1 les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu au code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

1.2 Cette zone est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles dans le département de Tarn-et-Garonne. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint dans le dossier de servitudes d'utilités publiques du présent Plan Local d'Urbanisme.

1.3 La zone est également couverte en partie par la zone inondable du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Aveyron. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRI joint dans le dossier de servitudes d'utilités publiques du présent Plan Local d'Urbanisme.

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

2.1. Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'impliquent pas d'effet dommageable sur l'environnement.

2.2. L'aménagement et la restauration des constructions existantes

2.3. Le changement de destination de bâtiments existants désignés sur les documents graphiques, à condition que :

- * le changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole,
- * le bâtiment soit desservi par les réseaux,

- * le changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments :
 - soit en logement,
 - soit en hébergement
 - soit en commerce et activité de service
 - soit en équipement d'intérêt collectif et services publics
 - soit en entrepôt
 - soit en bureau.

2.4. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux zones humides identifiées sur le document graphique de zonage, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

2.5. Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants :

Les extensions ou annexes sont autorisés à condition de respecter le PPR Inondation et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Sont autorisés :

- * Les annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol cumulés.
L'annexe devra être implantée à 30 mètres maximum du bâtiment d'habitation.
La hauteur maximale des annexes ne devra pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit.
- * Les bassins de piscines (les plages de plain-pied ne sont pas pris en compte dans ce calcul) auront une emprise au sol de 80 m² maximum.
- * les extensions, leur emprise au sol ne devra pas dépasser 40% de l'emprise au sol de la construction à usage d'habitation existante. L'emprise au sol totale de la construction après extension ne devra pas dépasser 300 m².

2.6. Les extensions des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à l'hébergement hôtelier et touristique .

2.7. 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.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1-Accès :

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

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

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

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

2-Voirie :

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

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

Tout accès sur la RD 820 est interdit.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1-Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou à un dispositif répondant aux normes techniques en vigueur en matière de salubrité.

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. Il pourra être imposé des systèmes de rétention des eaux pluviales sur le terrain.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR de Mars 2014

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

1- Toute construction ou installation doit être implantée avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 820 et de 100m par rapport à l'axe de l'A20.

Les dispositions précitées ne s'appliquent par rapport à l'A20 dans le secteur Nd.

2- Pour toutes les autres voies, toute construction ou installation doit être implantée à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- L'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, pourra être autorisée à condition que l'implantation projetée n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans tous les autres cas, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas :

- Pour l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

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

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre de 4 mètres minimum.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient maximal d'emprise au sol est fixé à 35%.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1-Définition de la hauteur

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

2-Hauteur

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

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

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

A- Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

1- Conditions générales :

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

Les constructions innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au quartier, au paysage et au site,

2- Toitures

À l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux solaires et toits-terrasses, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente ne pourra excéder 35 %.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi sauf si la toiture fait l'objet d'une conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique.

3-Façades

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

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 permettant une inscription au site environnant.

Les couleurs des matériaux et enduits devront se référer aux tons et recommandations établies par la Charte paysagère du Pays Midi-Quercy (cf. Fiche « Inciter à la restauration des matériaux et couleurs du Pays » en annexe du présent règlement).

Sont interdits :

- les imitations de matériaux de type « pastiche »
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

4-Annexes

Elles seront construites dans des matériaux en cohérence avec le bâtiment principal.

5-Clôtures sur rue :

Dans tous les cas, sauf en zone inondable identifiée au PPRI, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m.

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques doivent être constituées par :

- * un muret plein (enduit) ne pouvant excéder une hauteur maximale d'1,5 mètre pouvant être surmonté par un dispositif à claire voie (grillage, grille...)
ou
- * un dispositif à claire voie (grillage, grille...)
ou
- * une clôture végétale devant s'inspirer de la palette végétale de la charte paysagère du Pays Midi-Quercy.

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

Les clôtures en limite séparative doivent être constituées par :

- * un mur plein
ou
- * un muret plein (enduit) ne pouvant excéder une hauteur maximale d'1,5 mètre pouvant être surmonté par un dispositif à claire voie (grillage, grille...)
ou
- * par un dispositif à claire voie (grillage...)
ou
- * une clôture végétale devant s'inspirer de la palette végétale de la charte paysagère du Pays Midi-Quercy.

6-Exhaussements et affouillements de sols

Les exhaussements et affouillements de sols autorisés devront faire l'objet d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact visuel

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 BOISÉS CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**1 – Espaces libres et plantations :**

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

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 constitués d'essences mélangées :

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans la charte Paysagère du Pays Midi-Quercy (cf. Palette végétale en annexe du présent règlement).

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR de Mars 2014

ARTICLE N 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

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 attenante ou non à une habitation, et située sur la même unité foncière, dont l'usage et le fonctionnement sont liés à cette habitation, tels que garages, abris de jardin, piscines... Son caractère de local accessoire à l'habitation lui impose pas l'usage et le fonctionnement qui lui sont rattachés, une implantation à proximité immédiate de l'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 : l'emprise au sol se définit par la projection au sol et sur le plan horizontal, de toutes parties de construction situées au-dessus du sol, comprenant piscines, balcons, loggias, oriels, bardeaux, débords de toitures, annexes à l'habitat, excepté les terrasses au niveau du sol et non couvertes (dictionnaire de l'urbanisme, éditions du moniteur).

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 à usage de loisirs. Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions visées à l'article R. 111-32 du Code de l'Urbanisme.

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'ENSEMBLE : Il s'agit d'un mode d'urbanisation pouvant se traduire par soit le dépôt d'un permis de construire groupé, soit le dépôt d'un permis d'aménager, soit d'une déclaration préalable portant sur la création de plus de 2 lots.

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 : la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

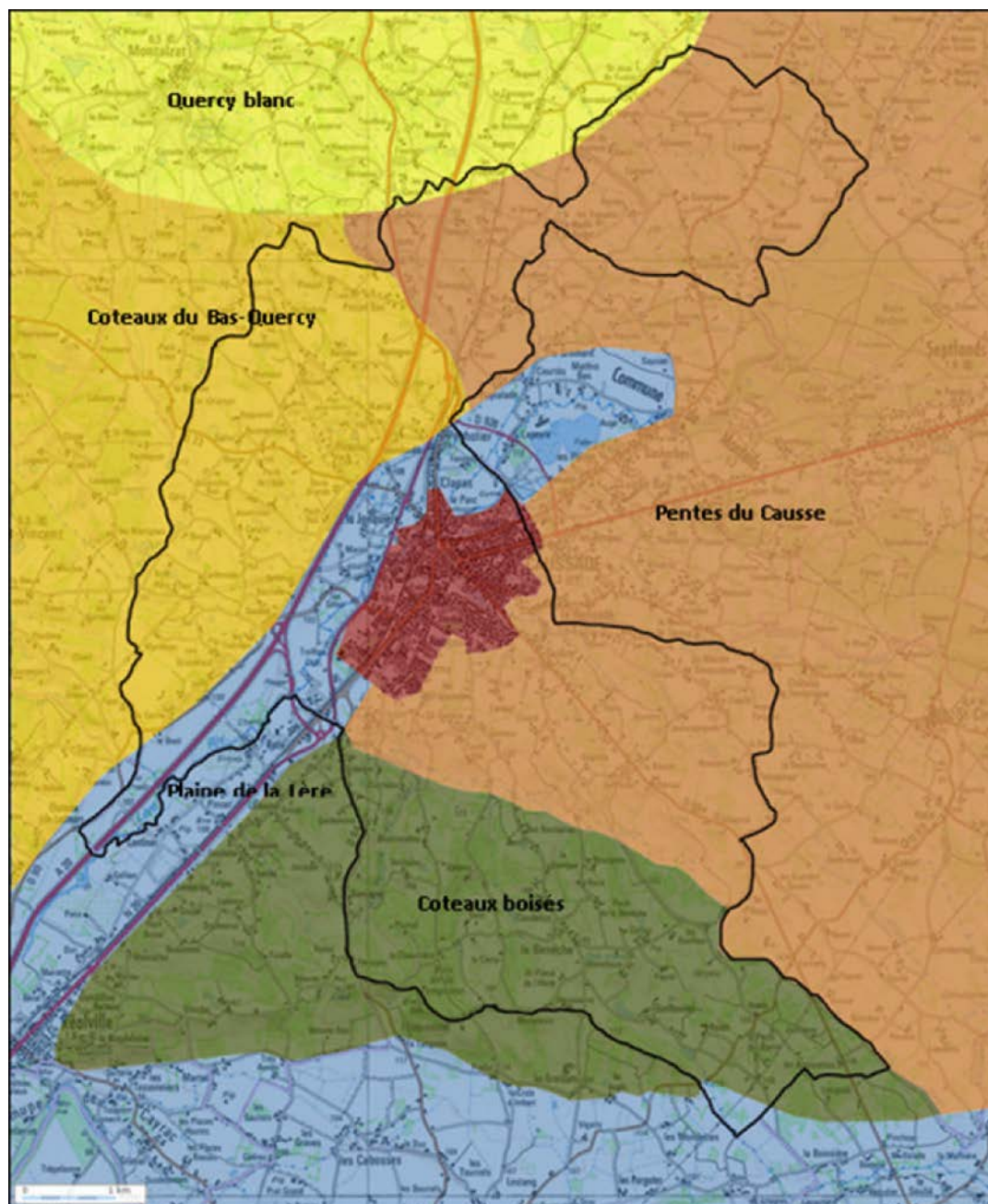
TERRAIN À BÂTIR : un terrain dont les capacités juridiques et physiques lui permettent de recevoir immédiatement une construction. Cette qualification est notamment utile pour l'évaluation du terrain.

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.

ANNEXES

1. LES ENTITÉS PAYSAGÈRES DE LA COMMUNE



2. LES PALETTES VÉGÉTALES PRECONISÉES

Extraits de la Charte Patrimoine et Paysages pour Demain du Pays Midi-Quercy élaborée en 2004 : recommandations établies à l'échelle du terroir du Quercy Caussadais. Les essences végétales préconisées pour la commune de Caussade relèvent des paragraphes intitulés: "Coteaux du Bas-Quercy", "Pentes du Causse", "Paysage de vallées", "Plantes rencontrées auprès des habitations (toutes unités paysagères confondues)"¹.

Quelles essences végétales choisir sur le terroir du Quercy Caussadais ?

Les listes d'essences végétales proposées ci-après sont issues des documents suivants, édités par le CAUE du Tarn-et-Garonne :*

- . Plaquette de propositions de palettes végétales,*
- . Arbres & Paysages en Tarn-et-Garonne,*

complétées par le travail effectué dans le cadre de la charte Patrimoine et Paysages pour Demain : travail de terrain, recueils de connaissances d'usagers locaux et de personnes, ressources...

Afin de faciliter l'utilisation de ces données, les listes ainsi enrichies et détaillées sont déclinées par unités de paysage.

** CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement.*

• ¹ Extrait de « Urbanisme & Acoustique, Parcourir, Repérage, Charte Patrimoine et Paysages pour Demain du Pays Midi-Quercy: 4.2 Plan de paysage terroir Quercy Caussadais, 2004 ».

▪ Quercy Blanc

→ Arbres caduques

- Chêne pubescent « truffier » – *Quercus pubescens*
- Ponctuellement Chêne pédonculé – *Quercus robur*
- Érable de Montpellier – *Acer monspessulanum*
- Érable champêtre – *Acer campestre*

- Fruitiers : cerisier, pommier, poirier, prunier, cognassier, pêcher : choisir des essences représentatives du « terroir » et les variétés locales.
- Figuier – *Ficus carica* (plusieurs variétés à fruits violets, blancs)
- Tilleul – *Tilia*
- Marronnier – *Aesculus hippocastanum*
- Platane – *Platanus orientalis*

→ Arbres décoratifs en milieu urbain

- Arbre de Judée – *Cercis siliquastrum*

→ Arbres persistants

- Cyprès – *Cupressus sempervirens*

→ Arbustes caduques

- Viorne – *Viburnum lantana*
- Cornouiller – *Cornus sanguinea*
- Aubépine – *Crataegus*

- Cognassier – *Cydonia vulgare*
- Sorbier des oiseleurs – *Sorbus aucuparia*
- Néflier – *Mespilus*
- Cytise – *Laburnum*
- Lilas – *Syringa vulgaris*
- Alisier – *Sorbus*
- Prunellier – *Prunus spinosa*

→ Arbustes persistants

- Genévrier – *Juniperus communis, oxucedrus*
- Buis – *Buxus sempervirens* forment des « bouissières »
- Laurier « sauce » – *Laurus nobilis*
- Fusain – *Euonymus europæus*
- Laurier tin – *Viburnum tinus*
- Genêt – *Cytisus scoparius*

▪ Coteaux du Bas-Quercy

→ Arbres caduques

- Chêne pédonculé – *Quercus robur*
- Chêne pubescent « truffier » – *Quercus pubescens* – ponctuellement sur les terrasses dominant la Lère et l'Aveyron
- Peuplier tremble – *Populus tremula*
- Frêne de plusieurs espèces – *Fraxinus excelsior*
- Châtaignier – *Castanea sativa*
- Érable champêtre – *Acer campestre*

- Noyer – *Juglans regia*
- Fruitier de production : cerisier, pommier, poirier, prunier, cognassier, pêcher : choisir des essences représentatives du « terroir » et les variétés locales
- Fruitier sauvage : Noisetier – *Coryllus colurn*, Pommier – *Malus sylvestris*, Merisier – *Prunus avium*
- Cormier plusieurs espèces – *Sorbus torminalis, domestica*
- Tilleul – *Tilia*
- Marronnier – *Aesculus hippocastanum*
- Platane – *Platanus orientalis*
- Orme – *Ulmus campestris*

→ Arbres persistants

- Pin parasol – *Pinus pinea* sur les terrasses dominant la Lère et l'Aveyron

→ Arbustes caduques

- Viorne – *Viburnum lantana*
- Cornouiller – *Cornus sanguinea*
- Aubépine – *Crataegus*
- Cognassier – *Cydonia vulgare*
- Sorbier des oiseleurs – *Sorbus aucuparia*
- Néflier – *Mespilus*
- Cytise – *Laburnum*
- Lilas – *Syringa vulgaris*
- Alisier – *Sorbus*
- Prunellier – *Prunus spinosa*

→ Arbustes persistants

- Laurier « sauce » – *Laurus nobilis*
- Fusain – *Euonymus europaeus*
- Laurier tin – *Viburnum tinus*
- Genêt – *Cytisus scoparius*

▪ Pentes du Causse

→ Arbres caduques

- Chêne pubescent « truffier » – *Quercus pubescens*
- Ponctuellement Chêne pédonculé – *Quercus robur*
- Érable champêtre – *Acer campestre*
- Aulne plusieurs espèces – *Alnus globosa, cordata, microphylla*
- Frêne – *Fraxinus excelsior* conduit en « têtard » pour le fourrage des animaux
- Charme – *Carpinus betulus*
- Cormier plusieurs espèces – *Sorbus torminalis, domestica*
- Orme – *Ulmus campestris*
- Marronnier – *Aesculus hippocastanum*
- Platane – *Platanus orientalis*
- Fruitier sauvage : Noisetier – *Corylus colurna*, Pommier – *Malus sylvestris*, Merisier – *Prunus avium*
- Noyer commun – *Juglans regia*

→ Arbres persistants

- Pin parasol – *Pinus pinea*
- Charme – *Carpinus betulus*
- Fruitiers de production : pommier, poirier, prunier, kiwi : choisir des essences représentatives du « terroir » et les variétés locales
- Mûrier blanc – *Morus alba*

→ Arbres persistants

- Pin parasol – *Pinus pinea* sur les terrasses dominant la Lère et l'Aveyron

→ Végétation pour haie champêtre

- Cornouiller sanguin – *Cornus sanguinea*
- Viorne – *Viburnum*
- Prunellier – *Prunus spinosa*
- Frêne – *Fraxinus*
- Érable – *Acer*

→ Ripisylve

- Aulne – *Alnus*
- Saule blanc – *Salix alba*
- Saule marsault – *Salix caprea*
- Peuplier blanc – *Populus alba*
- Peuplier noir – *Populus nigra*
- Peuplier tremble – *Populus tremula*
- Sureau – *Sambucus nigra*

→ Arbustes caduques

- Cornouiller – *Cornus sanguinea*
- Aubépine – *Crataegus*
- Cormier – *Sorbus*
- Troène – *Ligustrum vulgare*
- Alaterne – *Rhamnus alaternus*
- Cerisier mahaleb – *Prunus mahaleb*
- Pistachier térébinthe – *Pistacia*
- Alisier – *Sorbus torminalis*

→ Arbustes persistants

- Genévrier – *Juniperus communis, oxcedrus*
- Buis – *Buxus sempervirens* forment des « bouissières ».

▪ Paysage de vallées

→ Voir aussi le Plan de paysage des terroirs des Terrasses et Vallée de l'Aveyron.

→ Arbustes caduques

- Chêne pédonculé – *Quercus robur*
- Aulne plusieurs espèces – *Alnus glutinosa, microphylla*
- Peuplier noir – *Populus nigra*
- Peuplier blanc – *Populus alba*
- Peuplier tremble – *Populus tremula*
- Saule blanc – *Salix alba*

▪ Causse

→ Voir aussi le Plan de paysage du terroir du Quercy-Rouergue et Gorges de l'Aveyron.

→ Arbres caduques

- Chêne pubescent – *Quercus pubescens*
- Érable de Montpellier – *Acer monspessulanum*
- Érable sycomore – *Acer pseudoplatanus*
- Érable plane – *Acer platanus*
- Érable champêtre – *Acer campestre*

→ Arbres persistants

- Ponctuellement Chêne vert – *Quercus ilex*

→ Arbustes caduques

- Cornouiller – *Cornus sanguinea*
- Aubépine – *Crataegus*
- Cormier – *Sorbus*
- Troène – *Ligustrum vulgare*
- Alaterne – *Rhamnus alaternus*
- Cerisier mahaleb – *Prunus mahaleb*
- Pistachier térébinthe – *Pistacia*
- Alisier – *Sorbus torminalis*

→ Arbustes persistants

- Genévrier – *Juniperus communis, oxcedrus*
- Buis – *Buxus sempervirens* forment des « bouissières ».

▪ **Plantes rencontrées auprès des habitations (toutes unités paysagères confondues)**

→ **Plantes tapissantes**

- Lierre – *Hedera helix* (ombre)
- Millepertuis – *Hypericum* (soleil)
- Pervenche – *Vinca* (ombre)

→ **Plantes grimpantes**

- Vigne vierge – *Ampelopsis*
- Glycine – *Wisteria* (soleil)
- Jasmin – *Jasminum*
- Bignonia – *Bignonia* (soleil)
- Solanum – *Solanum* (soleil)
- Rosier grimpant – *Rosa* (ombre)

→ **Arbres décoratifs**

- Tulipier de Virginie – *Liriodendron tulipifera* (grand développement)
- Sophora – *Sophora japonica* « *Inermis* » uniquement
- Mimosa – *Acacia* (loin des habitations)
- Magnolia – *Magnolia grandiflora* (grand développement)
- Plaqueminier – *Diospyros* (kaki, arbre fruitier)
- Arbre de Judée – *Cercis siliquastrum*.

3. LES MATERIAUX ET COULEURS PRÉCONISÉS

"Extraits de la charte Patrimoine et Paysages pour Demain élaborée en 2004: recommandations établies à l'échelle du Pays Midi-Quercy. Les entités paysagères qui concernent plus particulièrement la commune de Caussade sont intitulées: "Plaines, vallées et terrasses", "coteaux du bas quercy" et "Causses" (territoire Quercy Caussadais)."²

• ² Extrait de « Urbanisme & Acoustique, Parcourir, Repérage, Charte Patrimoine et Paysages pour Demain du Pays Midi-Quercy: Boîte à outils: fiche n°12 Inciter à la restauration des matériaux et couleurs du Pays, 2004. »

Entités paysagères	Territoires	Matériaux des sols	Matériaux traditionnels	Couleurs du bâti
Plaines, Vallées et Terrasses	Terrasses et Vallée de l'Aveyron Quercy Vert : vallée du Tescou et du Tescounet	Argile	Terre crue (pisé, adobe, torchis) Brique foraine Enduit à la chaux Tuiles canal	Terre, brun, beige Brique, beige rosé, brun rouge, beige orangé Beige, blanc cassé, ocre Brique, beige rosé, brun rouge
Coteaux de Monclar	Quercy Vert : coteaux	Argile Calcaire tendre (molasse)	<i>Idem</i> (terre, brique, enduit) Pierre Tuile canal	<i>Idem</i> Brun, beige, gris Brique, beige rosé, brun rouge
Coteaux du Bas-Quercy	Quercy Caussadais : coteaux	Argile Calcaire tendre	<i>Idem</i> (terre, brique, enduit) Pierre Tuile canal	<i>Idem</i> Blanc cassé Brique, beige rosé, brun rouge
Serres du Quercy Blanc	Quercy Caussadais : secteur nord	Calcaire tendre	Pierre Enduit Tuile canal	Blanc cassé Blanc cassé Brique, beige rosé, brun rouge

Entités paysagères	Territoires	Matériaux des sols	Matériaux traditionnels	Couleurs du bâti
Causses	Quercy Caussadais : secteur nord-est Quercy Rouergue : ouest de la Bonnette	Calcaire dur	Pierre Enduit Lauze Tuile canal, tuile plate	Beige, brun, gris Roux, beige, blanc cassé Beige, brun, gris Brique, beige rosé, brun rouge
Rouergue	Quercy Rouergue : est de la Bonnette	Calcaire dur Grès Schiste	Pierre Enduit Lauze Tuile canal, tuile plate Ardoise	Beige, beige rosé, gris clair, gris sombre Roux, beige, blanc cassé Beige, gris Beige rosé, brun rouge Gris sombre