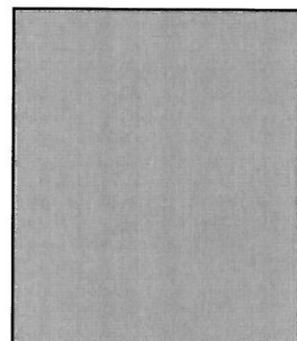


Département
du Tarn et Garonne

Commune de MONTEILS



PLAN LOCAL D'URBANISME
1^{ère} MODIFICATION

4 . PARTIE REGLEMENTAIRE :

4.1 - Partie écrite

P.L.U. approuvé le 10/01/2007
1^{ère} modification du P.L.U prescrite le 17/12/2008

Atelier Sol et Cite
GÉRARD FRESQUET-BRIGITTE FRAUCIEL
URBANISTES OPQU- ARCHITECTES DPLG
23 ROUTE DE BLAGNAC - 31200 TOULOUSE
TEL : 05.61.57.86.43 - FAX : 05.61.57.97.78
E-Mail : contact@soletcite.com



SOMMAIRE

Chapitre 1 : Dispositions générales **2**

- 1- Champ d'application
- 2- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- 3- Division du territoire en zones
- 4- Organisation du règlement
- 5- Adaptations mineures
- 6- Equipements publics et d'intérêt collectif
- 7- Reconstruction des bâtiments après un sinistre
- 8- Sites archéologiques
- 9- Lexique indicatif

Chapitre 2 : Dispositions applicables aux zone **7**

ZONE UA	8
ZONE UB	16
ZONE UC	25
ZONE UF	32
ZONE UX	37
ZONE I AU	43
ZONE 2 AU	55
ZONE A	58
ZONE N	64

1- CHAMP D'APPLICATION

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

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

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

R.111.2 : salubrité et sécurité publique

R.111.4 : desserte, accès et stationnement

R.111.15 : respect de l'action d'aménagement du territoire

R.111.21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

Sont et demeurent également applicables au territoire communal :

L'article L. 123-1-2, concernant les participations aux aires de stationnement,

L'article L 421-3, concernant le champ d'application du permis de démolir,

L'article R 111-32, concernant les conditions d'implantation des HLL,

Les articles L. 111-9, L 111-10, L 421-4, concernant les sursis à statuer,

Les servitudes d'utilité publiques mentionnées en annexe du PLU.

Les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment : la santé publique, les mines (Industrie et Recherche), la Défense Nationale.

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

3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

ZONES URBAINES :

- la zone UA,
- la zone UB et ses secteurs UB et UB a,
- la zone UC et ses secteurs UC et UC a,
- la zone UF,
- la zone UX et ses secteurs UX et UX a,

ZONES D'URBANISATION FUTURE :

- la zone 1AU et les secteurs 1AU, 1 AU a, et 1AU x,
- la zone 2AU,

ZONE AGRICOLE :

- la zone A,

ZONE NATURELLE :

- la zone N et ses secteurs N, Na, Nc, Nh, et Nl,

Le territoire comporte également :

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

4- ORGANISATION DU REGLEMENT

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

Article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Article 4 : les conditions de desserte par les réseaux

Article 5 : la superficie minimale des terrains

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

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

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

Article 9 : l'emprise au sol des constructions

Article 10 : la hauteur des constructions

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

Article 12 : le stationnement

Article 13 : les espaces libres et les plantations

Article 14 : le coefficient d'occupation des sols.

5- ADAPTATIONS MINEURES

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

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

6- EQUIPEMENTS 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 peuvent être autorisées 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.

7- RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE

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

8- SITES ARCHEOLOGIQUES

Les dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique, se réfèrent au code du patrimoine livre V.

Code du patrimoine, article L 531.14 « 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 à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils sont découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au Préfet ».

Le service compétant relevant de la Préfecture de région Midi-Pyrénées est le service régional de l'Archéologie, 7 rue Chabanon 31200 TOULOUSE.

Code du patrimoine, article L 522.5, 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 du service régional de l'Archéologie, en l'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.

De plus, l'article 332.2 du Code Pénal prévoit des peines en cas de destruction, dégradation ou détérioration réalisée sur un « immeuble classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ».

9 - LEXIQUE

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

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

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

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

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

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

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

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

Emprise au sol : 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 toiture, 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. Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions visées à l'article R. 444-1 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.

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 hors-œuvre brute (SHOB) : elle est calculée à partir du nu extérieur des murs de façade : elle englobe tous les murs (y compris les gros murs).

(art. R 112-2 du Code de l'Urbanisme et circulaire du 12 novembre 1990)

En font partie :

- les combles et sous-sols aménageables ou non pour l'habitation.
- les balcons.
- Les loggias, coursives.
- Les toitures-terrasses accessibles ou non.

Ne comprend pas :

- les surfaces non couvertes des terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée.
- les diverses saillies architecturales à caractère décoratif (auvent, marquise, bandeau, corniche, etc...).
- le vide des trémies d'escaliers, d'ascenseur ou de monte-charge, les cabines d'ascenseur, les rampes d'accès.

La SHOB sert à calculer la surface hors-œuvre nette.

Surface hors-œuvre nette (SHON) : on déduit de la surface hors-œuvre brute :

- celle des combles et des sous-sols non aménageables.
- celle des toitures, terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes au rez-de-chaussée.
- celle des parties de bâtiment aménagées en vue du stationnement des véhicules.

La SHON comprend notamment buanderies, ateliers, celliers, salle de jeux, séchoirs, vestiaires ; etc.

La SHON ne comprend pas :

- les caves sans ouvertures,
- les locaux situés dans les combles ou en sous-sol dans la mesure où la toiture est < 1,80m, leur accessibilité est difficile, leur utilisation correspond à des installations techniques (chaufferies, machinerie d'ascenseur, installation téléphonique, stockage des ordures ménagères).
- Une surface égale, de façon forfaitaire à 5% des surfaces hors-œuvre affectées à l'habitation. Cela pour tenir compte de la fraction de l'épaisseur des murs rendue nécessaire pour une meilleure isolation.

La SHON est retenue pour le calcul de la densité d'une construction, notamment au regard du coefficient d'occupation des sols et du plafond légal de densité.

C'est l'élément qui servira de base pour diverses impositions fiscales.

(art. R 112-2 du Code de l'Urbanisme et circulaire du 12 novembre 1990).

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

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

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

Chapitre 2 -

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

ZONE UA

La zone UA correspond à la partie urbanisée la plus ancienne (centre historique), à vocation d'habitat, de service et de commerce. Elle est desservie par le réseau collectif d'assainissement.

En application de l'article L123-1§7 du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues à l'article 11 afin de préserver l'élément d'architecture remarquable du château de la commune.

La quasi-totalité de la commune est touchée par le Plan de Prévention des Risques naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles dans le département du Tarn et Garonne. Le règlement de ce Plan de Prévention des Risques retrait et gonflement des sols est donc applicable dans la zone repérée sur la carte de zonage réglementaire jointe en annexe du présent PLU.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

1.1- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Sont interdits :

2.1- Les constructions et installations à usage industriel,

2.2- Les constructions et installations, à usage agricole et d'élevage,

2.3- Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat sous réserve des conditions fixées à l'article 2,

2.4- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,

2.5- Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,

2.6- Les installations classées sous réserve des conditions visées à l'article 2,

2.7- L'ouverture et l'exploitation de carrières,

2.8- Le dépôt de véhicules et de matériaux.

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

1 – Rappels :

1.1- l'édification de clôture est soumise à déclaration.

1.2 - les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

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

1.5 – le château est soumis à l'article L 123-1§7 du code de l'Urbanisme.

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

2.1- Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat nécessaires à la vie du centre-bourg, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,

2.2- Les installations classées si elles sont nécessaires à la vie du centre-bourg ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'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.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Les accès sont soumis à permis de voirie.

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minima de desserte, de sécurité, de défense incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile sont soumises aux deux conditions suivantes (remplies simultanément) :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'ouverture des voies nouvelles publiques ou privées desservant plus de deux terrains ou deux logements est soumise aux conditions minimales suivantes :

2.1. Voies en impasse :

Les voiries en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible.

Elles devront avoir au minimum :

- * 6 mètres de plate-forme pour les voies en impasse desservant au plus 6 logements.
- * 8 mètres de plate-forme lorsque le nombre de logements est supérieur à 6.

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.

2.2 Autres voies :

Elles devront avoir au minimum :

* 6 mètres de plate-forme et 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation.

* 8 mètres de plate-forme et 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation.

Dans tous les cas, les voies nouvelles devront se mailler avec les voiries existantes.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Le passage ou la liaison 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

a) Eaux usées :

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

b) 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.

3 – Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementé.

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

1 - Toute construction, doit être implantée :

pour la RD 17 :

- à l'alignement, à 15 mètres de l'axe de la voie,
- Le faitage de la construction principale devra être placé parallèlement à la voie.

pour les autres voies et emprises publiques :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou à créer.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des agrandissements ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU;
- pour des constructions nouvelles sur des parcelles où existe déjà une construction implantée à l'alignement.

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

1 – Limites séparatives latérales

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

2 - Limite séparative postérieure

Toute construction doit être à une distance de la limite séparative postérieure au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée à l'égout du toit) sans jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction en limite postérieure est possible pour les locaux annexes (locaux non affectés au logement et non contigus au bâtiment d'habitation) à condition que :

- leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m au faîtage,
- leur longueur construite en limite postérieure n'excède pas 5,00 m.

3 - Des prescriptions différentes des paragraphes ci-dessus pourront être admises pour des agrandissements ou aménagements de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver l'état existant.

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

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

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

1 - La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à 4 mètres.

2 - Des implantations ne répondant pas aux dispositions du § 1 ci-dessus, pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver l'état existant.

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 7 mètres.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales :

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

Il convient également 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 de style particulier 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.

Les constructions devront se référer à l'étude sur les couleurs, effectuée par l'IUP d'arts appliqués de Montauban, et disponible en Mairie.

2 - 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.

Sont déconseillés :

- Les imitations de matériaux tels que fausses pierres, faux moellons, fausses briques, faux pans de bois ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, agglomérés de ciment.

3 - Toitures

Les toitures devront être couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, sauf pour les serres, vérandas, et parties vitrées en toitures qui sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans l'aspect global du toit. La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35%.

Les constructions auront au minimum deux pentes de toiture. Les toitures à une pente ne seront autorisées qu'en appentis et pour les annexes à l'habitat en limites séparatives.

Pour les constructions publiques, d'autres types de toiture sont autorisés.

4- Clôtures et entrées de lots

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

Toutes les clôtures sur rues auront un soubassement maçonné enduit de 0,80 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage et éventuellement accompagné d'une haie végétale d'essences locales mélangées.

Pour les clôtures entièrement maçonnées, la hauteur maximale est de 1,50 m.

Les fonctions techniques : compteurs EDF, France TELECOM, eau, les boîtes aux lettres, interphones, etc... seront intégrées aux maçonneries d'entrées des parcelles.

5- Annexes

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

6- Elément architectural éligible à l'article L 123.1 paragraphe 7 du code de l'Urbanisme

En application de l'article L123-1§7, le château devra être préservé et valorisé. Tout aménagement, extension, ou restauration devra respecter le caractère du bâtiment originel, et devra faire l'objet, de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, ou de l'avis de l'architecte-conseil de la commune (CAUE du Tarn et Garonne...).

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.

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

1 - Habitations :

Trois places de stationnement par logement.

Logements aidés par l'Etat :

1 place par logement.

2 – Dans les opérations d'ensemble :

0,5 place extérieure par lot privatif, en plus des places par logement du paragraphe 1.

3 - Commerces :

Deux places pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette,

4 - Equipement 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 - Bureaux :

Deux places pour 40 m2 de surface de plancher hors œuvre nette.

6 - Activités :

Une place de stationnement par poste de travail.

7 - Etablissements scolaires :

Une place par classe, plus une place par poste administratif.

8 - Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage d'habitat :

- 1,50 m2 par logement.

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, les ratios minimums sont :

- établissements scolaires :
 - école primaire : 1 place vélo pour 8 élèves,
 - collège et lycée : 1 place vélo pour 5 élèves,
- établissements sportifs : 1 place vélo pour 3 places de voiture,
- lieux de travail : 1 place vélo pour 5 salariés,
- commerces : 1 place vélo pour 10 places de voiture.

9 – 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.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il pourra être fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques, sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Autres plantations existantes :

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

3 - Espaces libres - Plantations :

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

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

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

4- Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :

Dans les lotissements et ensembles d'habitation de plus de 5 unités, il sera créé un espace collectif d'aménagement qui sera planté et aménagé en espace public.

La superficie totale d'espace collectif (place, voie, etc...) sera de 40 m² par lot ou logement, et jamais inférieure à 500 m². L'espace collectif principal sera situé au carrefour des axes principaux de desserte, afin de créer une centralité. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se cumuler avec l'espace collectif de ces futures opérations.

5- Nature des plantations :

Les plantations en limites séparatives seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans « la charte patrimoine et paysage pour demain : plan de Paysage Terroir Quercy-Caussadais », chapitre 5 « outil pour l'action ». Parmi les palettes proposées dans ce chapitre, l'unité paysagère à considérer pour la commune est celle du « Terroir Quercy-Caussadais ».

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE UB

La zone **UB** est une zone pavillonnaire, au tissu lâche, formant une liaison urbaine le long de la RD 17 principalement, depuis le centre ancien de Monteils classé en zone UA, jusqu'à l'urbanisation de Caussade en limite Est communale. Cette zone prend en compte également, les étirements de ce tissu vers la RD 926 et le long de la VC 1.

Cette zone présente deux secteurs :

- * **le secteur UB** correspondant à la partie reliée à l'assainissement collectif,
- * **Le secteur UB a** correspondant à des extensions non reliées au réseau d'assainissement collectif, et où l'assainissement autonome est autorisé dans l'attente de la réalisation du réseau public, en suivant les prescriptions du schéma communal d'assainissement et plus particulièrement de la carte d'aptitude des sols.

La zone contient des sites archéologiques pour lesquels des dispositions législatives et réglementaires s'appliquent (code du Patrimoine livre V, articles L 531.14 et L 522.5 et code Pénal, article 332.2) voir Dispositions Générales en début de règlement.

La RD 926 est prise en compte dans le cadre de l'arrêté du 29 avril 2003, concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Tarn et Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.

La quasi-totalité de la commune est touchée par le Plan de Prévention des Risques naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles dans le département du Tarn et Garonne. Le règlement de ce Plan de Prévention des Risques retrait et gonflement des sols est donc applicable dans la zone repérée sur la carte de zonage réglementaire jointe en annexe du présent PLU.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

- 1.1- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Sont interdits :

- 2.1- Les constructions et installations à usage industriel,
- 2.2- Les constructions et installations, à usage agricole et d'élevage,
- 2.3- Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat sous réserve des conditions fixées à l'article 2,
- 2.4- Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 2.5- Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 2.6- Les installations classées sous réserve des conditions visées à l'article 2,
- 2.7- L'ouverture et l'exploitation de carrières,

- . **2.8-** Le dépôt de véhicules et de matériaux,
- 2.9 – Dans le secteur UBa : les constructions à usage de commerce.

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

1 – Rappels :

1.1- l'édification de clôture est soumise à déclaration.

1.2 - les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

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

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

2.1- Les constructions et installations à usage d'artisanat nécessaires à la vie du centre-bourg, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,

2.2- Dans le secteur UB, les constructions et installations à usage de commerce nécessaires à la vie du centre-bourg, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,

2.3- Les installations classées si elles sont nécessaires à la vie du centre-bourg ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'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.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Les accès sont soumis à permis de voirie.

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minima de desserte, de sécurité, de défense incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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.

L'ouverture des voies nouvelles publiques ou privées desservant plus de deux terrains ou deux logements est soumise aux conditions minimales suivantes :

2.1. Voies en impasse :

Les voiries en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible.

Elles devront avoir au minimum :

* 6 mètres de plate-forme pour les voies en impasse desservant au plus 6 logements.

* 8 mètres de plate-forme lorsque le nombre de logements est supérieur à 6.

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.

2.2 Autres voies :

Elles devront avoir au minimum :

* 6 mètres de plate-forme et 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation.

* 8 mètres de plate-forme et 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation.

Dans tous les cas, les voies nouvelles devront se mailler avec les voiries existantes.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

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

Tout nouvel accès direct sur la RD 926 est interdit.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Le passage ou la liaison 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 :

a) Eaux usées :

Dans le secteur UB :

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

Dans le secteur UB a :

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

En l'absence de réseau collectif desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexes. 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, lorsqu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales :

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

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

3 – Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

1 -Dans le secteur UB :

Non réglementé.

2 - Dans le secteur UB a :

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

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

1 - Toute construction, doit être implantée :

pour la RD 926 :

- au minimum à 30 mètres de l'axe de la voie,

pour la RD 17 :

- à l'alignement à 15 mètres de l'axe de la voie,
- Le faîtage de la construction principale devra être placé parallèlement à la voie.

Pour les autres voies et emprises publiques :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou à créer.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des agrandissements ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU;
- pour des constructions nouvelles sur des parcelles où existe déjà une construction implantée à l'alignement.

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

1 – Limites séparatives latérales

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

2 - Limite séparative postérieure

Toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative postérieure au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée à l'égout du toit) sans jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction en limite postérieure est possible pour les locaux annexes (locaux non affectés au logement et non contigus au bâtiment d'habitation) à condition que :

- leur hauteur (mesurée à l'égout du toit) n'excède pas 3,50 m ;
- leur longueur construite en limite postérieure n'excède pas 5,00 m.

3 - Des prescriptions différentes des paragraphes ci-dessus pourront être admises pour des agrandissements ou aménagements de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver l'état existant.

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

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

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

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à 4 mètres.

Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements ne répondant pas aux dispositions du § 1 ci-dessus pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'état existant.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de la hauteur :

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

2 - Hauteur

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales :

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

Il convient également 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 de style particulier 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.

Les constructions devront se référer à l'étude sur les couleurs, effectuée par l'IUP d'arts appliqués de Montauban, et disponible en Mairie.

2 - 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.

Sont déconseillés :

- Les imitations de matériaux tels que fausses pierres, faux moellons, fausses briques, faux pans de bois ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, agglomérés de ciment.

3 - Toitures

Les toitures devront être couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, sauf pour les serres, vérandas, et parties vitrées en toitures qui sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans l'aspect global du toit. La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35%.

Les constructions auront au minimum deux pentes de toiture. Les toitures à une pente ne seront autorisées qu'en appentis et pour les annexes à l'habitat en limites séparatives.

Pour les constructions publiques, d'autres types de toiture sont autorisés.

4- Clôtures et entrées de lots

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

Toutes les clôtures sur rues auront un soubassement maçonné enduit de 0,80 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage et éventuellement accompagné d'une haie végétale d'essences locales mélangées.

Pour les clôtures entièrement maçonnées, la hauteur maximale est de 1,50 m.

Les fonctions techniques : compteurs EDF, France TELECOM, eau, les boîtes aux lettres, interphones, etc... seront intégrées aux maçonneries d'entrées de parcelles.

5- Annexes

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

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

1 - Habitations :

Trois places de stationnement par logement.

Logements aidés par l'Etat :

1 place par logement.

2 - Dans les opérations d'ensemble :

0,5 place extérieure par lot privatif, en plus des places par logement du paragraphe 1.

3 - Commerces :

Deux places pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette,

4 - Equipement 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 - Bureaux :

Deux places pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

6 - Activités :

Une place de stationnement par poste de travail.

7 - Etablissements scolaires :

Une place par classe, plus une place par poste administratif.

8 - Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage d'habitat :

- 1,50 m² par logement.

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, les ratios minimums sont :

- établissements scolaires :
 - école primaire : 1 place vélo pour 8 élèves,
 - collège et lycée : 1 place vélo pour 5 élèves,
- établissements sportifs : 1 place vélo pour 3 places de voiture,
- lieux de travail : 1 place vélo pour 5 salariés,
- commerces : 1 place vélo pour 10 places de voiture.

9 – 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.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il pourra être fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que précisés en légende sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Autres plantations existantes :

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

3 - Espaces libres - Plantations :

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

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

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

4- Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :

Dans les lotissements et ensembles d'habitation de plus de 5 unités, il sera créé un espace collectif d'aménagement qui sera planté et aménagé en espace public.

La superficie totale d'espace collectif (place, voie, ...) sera de 40 m² par lot ou logement, et jamais inférieure à 500 m². L'espace collectif principal sera situé au carrefour des axes principaux de desserte, afin de créer une centralité. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se cumuler avec l'espace collectif de ces futures opérations.

5- Nature des plantations :

Les plantations en limites séparatives seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans « la charte patrimoine et paysage pour demain : plan de Paysage Terroir Quercy-Caussadais », chapitre 5 « outil pour l'action ». Parmi les palettes proposées dans ce chapitre, l'unité paysagère à considérer pour la commune est celle du « Terroir Quercy-Caussadais ».

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1 - Dans le secteur UB :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.

2 - Dans le secteur UB a :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,15.

ZONE UC

La zone UC est une zone pavillonnaire, peu dense, correspondant aux étirements de l'urbanisation au-delà du UB et aux hameaux situés dans la zone agricole du territoire communal, destinés à être conservés voir étendus.

Elle comprend deux secteurs :

* **le secteur UC** correspondant à la partie reliée à l'assainissement collectif,

* **le secteur UC a** correspondant à des extensions non reliées au réseau d'assainissement collectif, et où l'assainissement autonome est autorisé dans l'attente de la réalisation de ce réseau, en suivant les prescriptions du schéma communal d'assainissement et plus particulièrement de la carte d'aptitude des sols, en assainissement collectif.

La zone contient des sites archéologiques pour lesquels des dispositions législatives et réglementaires s'appliquent (code du Patrimoine livre V, articles L 531.14 et L 522.5 et code Pénal, article 332.2) voir Dispositions Générales en début de règlement.

La RD 926 est prise en compte dans le cadre de l'arrêté du 29 avril 2003, concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Tarn et Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.

La quasi-totalité de la commune est touchée par le Plan de Prévention des Risques naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles dans le département du Tarn et Garonne. Le règlement de ce Plan de Prévention des Risques retrait et gonflement des sols est donc applicable dans la zone repérée sur la carte de zonage réglementaire jointe en annexe du présent PLU.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Sont interdits :

- 1.1-** Les constructions et installations à usage industriel,
- 1.2-** Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat sous réserve des conditions fixées à l'article 2,
- 1.3-** Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage, sous réserve des conditions visées à l'article 2,
- 1.4-** Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 1.5-** Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 1.6-** Les installations classées sous réserve des conditions visées à l'article 2,
- 1.7-** L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.8-** Les dépôts de véhicules et de matériaux.

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

1 – Rappels :

1.1- l'édification de clôture est soumise à déclaration,

1.2 - les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

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

2.1- Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat nécessaires à la vie du quartier, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,

2.2- Les installations classées si elles sont nécessaires à la vie du quartier ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'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 agricoles à condition que ce soient des extensions de bâtiments existants.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – Accès :

Les accès sont soumis à permis de voirie.

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minima de desserte, de sécurité, de défense incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Le passage ou la liaison 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 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 :

a- Eaux usées :

Dans le secteur UC :

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

Dans le secteur UC a :

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

En l'absence de réseau collectif desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexes. 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, lorsqu'il sera réalisé.

b- 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.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

1- Dans le secteur UC :

Non réglementé.

2- Dans le secteur UC a :

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

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

1 - Toute construction, doit être implantée :

Dans le secteur UC :

Pour toutes les voies et emprises publiques :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou à créer.

Dans le secteur UC a :

pour la RD 926 :

- à 30 mètres minimum de l'axe de la voie,

pour la RD 17 :

- à 15 mètres minimum de l'axe de la voie,

Pour les autres voies et emprises publiques :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou à créer.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des agrandissements ou aménagements de constructions existantes ;
- pour des constructions nouvelles sur des parcelles où existe déjà une construction implantée à l'alignement.

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

1 – Limites séparatives latérales

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

2 - Limite séparative postérieure

Toute construction doit être à une distance de la limite séparative postérieure au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée à l'égout du toit) sans jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction en limite postérieure est possible pour les locaux annexes (locaux non affectés au logement et non contigus au bâtiment d'habitation) à condition que :

leur hauteur (mesurée à l'égout du toit) n'excède pas 3,50 m ;

leur longueur construite en limite postérieure n'excède pas 5 m.

3 - Des prescriptions différentes des paragraphes ci-dessus pourront être admises pour des agrandissements ou aménagements de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver l'état existant.

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

En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur de cette marge de recul (4 m), et ce pour permettre 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, au moins égale à 4 m.

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

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'éégout 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.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales :

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

Il convient également 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 de style particulier 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.

Les constructions devront se référer à l'étude sur les couleurs, effectuée par l'IUP d'arts appliqués de Montauban, et disponible en Mairie.

2 - 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.

Sont déconseillés :

- Les imitations de matériaux tels que fausses pierres, faux moellons, fausses briques, faux pans de bois ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, agglomérés de

ciment.

3 - Toitures

Les toitures devront être couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, sauf pour les serres, vérandas, et parties vitrées en toitures qui sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans l'aspect global du toit. La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35%.

Les constructions auront au minimum deux pentes de toiture. Les toitures à une pente ne seront autorisées qu'en appentis et pour les annexes à l'habitat en limites séparatives.

Pour les constructions publiques, d'autres types de toiture sont autorisés.

4- Clôtures et entrées de lots

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

Toutes les clôtures sur rues auront un soubassement maçonné enduit de 0,80 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage et éventuellement accompagné d'une haie végétale d'essences locales mélangées.

Pour les clôtures entièrement maçonnées, la hauteur maximale est de 1,50 m.

Les fonctions techniques : compteurs EDF, France TELECOM, eau, les boîtes aux lettres, interphones, etc... seront intégrées aux maçonneries d'entrées de parcelles.

5- Annexes

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

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

2 – Concernant le stationnement des deux roues, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitat :

1,50 m² par logement.

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, les ratios minimums sont :

- établissements scolaires :
 - école primaire : 1 place vélo pour 8 élèves,
 - collège et lycée : 1 place vélo pour 5 élèves,
- établissements sportifs : 1 place vélo pour 3 places de voiture,
- lieux de travail : 1 place vélo pour 5 salariés,
- commerces : 1 place vélo pour 10 places de voiture.

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

3 - Espaces libres - Plantations :

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

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

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

4 – Nature des plantations :

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans « la charte patrimoine et paysage pour demain : plan de Paysage Terroir Quercy-Caussadais », chapitre 5 « outil pour l'action ». Parmi les palettes proposées dans ce chapitre, l'unité paysagère à considérer pour la commune est celle du « Terroir Quercy-Caussadais ».

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour le secteur UC :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20.

Pour le secteur UC a :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,10.

ZONE UF

La zone UF est réservée à l'implantation d'équipements publics, d'aires de stationnement, de terrains de jeux et de sports liés aux équipements publics, ou ouverts au public. Elle correspond au secteur d'implantation du lycée.

La quasi-totalité de la commune est touchée par le Plan de Prévention des Risques naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles dans le département du Tarn et Garonne. Le règlement de ce Plan de Prévention des Risques retrait et gonflement des sols est donc applicable dans la zone repérée sur la carte de zonage réglementaire jointe en annexe du présent PLU.

ARTICLE UF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- 1.1- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles autorisées à l'article 2,
- 1.2- Les constructions à usage de bureaux et de services, sauf celles autorisées à l'article 2,
- 1.3- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat ou d'industrie,
- 1.4- Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 1.5- Les terrains de camping, de caravanning, 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- Les installations classées sous réserve des conditions visées à l'article 2,
- 1.8- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.9- Les dépôts véhicules et de matériaux.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 – Rappels :

- 1.1- l'édification de clôture est soumise
- 1.2 - les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

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

- 2.1- Les constructions à usage de bureaux et de services, à condition qu'ils soient liés à des équipements autorisés par la vocation de la zone,
- 2.2- Les constructions à usage d'habitation à condition que ce soient des logements de fonctions, liés à des équipements autorisés par la vocation de la zone,
- 2.3- Les installations classées, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier et n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre, susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

1-Accès :

Les accès sont soumis à permis de voirie.

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.

3- Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Le passage ou la liaison 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 UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1-Eau :

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

2-Assainissement :

2.1-Eaux usées :

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2.2-Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

3-Autres réseaux

Les réseaux seront impérativement réalisés en souterrain.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Sur la voie principale d'accès à chaque équipement, une partie de la façade sera implantée soit à l'alignement, soit dans une bande de recul de 10 m par rapport à la limite de l'unité foncière.

2 - Pour les équipements scolaires, la largeur de la bande de recul pourra être portée à 25 m dans la mesure où sur la bande concernée, serait aménagé un parvis.

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

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMUM 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 ne doit pas excéder 9,00 mètres (R + 2).

Des hauteurs plus importantes sont autorisées pour des équipements spécifiques, nécessaires au bon fonctionnement des établissements de la zone.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

1-Conditions générales :

Les bâtiments publics doivent avoir une architecture représentative qui les identifie en tant que lieux publics. Ils doivent participer à l'animation et à la structuration des espaces publics qui les servent.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent être en harmonie avec leur environnement, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

2-Clôtures :

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité en harmonie avec l'aspect des façades.

Il sera recherché une transparence dans les différents types de clôture employés, pour que les équipements participent à l'urbain.

* En limite des espaces publics centraux :

Elles seront constituées d'un muret de 0,80 m de hauteur avec un couronnement, surmonté d'une grille métallique (couleurs vives proscrites), doublée éventuellement d'une plantation grimpante. La hauteur maximale totale ne devra pas dépasser 1,50 m. On évitera les haies denses et continues qui « coupent » la cohérence d'ensemble entre l'équipement et l'espace urbain.

* Au niveau des équipements de sports et de loisirs :

Les clôtures seront impérativement transparentes, en grilles métalliques, sans muret de soubassement, et d'une hauteur maximale de 1,80 m, de préférence de couleur verte, (couleurs vives proscrites).

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes, de plus de 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette, il est exigé au minimum :

1 - Equipements publics, d'enseignement, sportifs ou de loisirs :

- 1 place par poste de travail.

2 - Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage d'habitat :

- 1,50 m² par logement.

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, les ratios minimums sont :

- établissements scolaires :
 - école primaire : 1 place vélo pour 8 élèves,
 - collège et lycée : 1 place vélo pour 5 élèves,
- établissements sportifs : 1 place vélo pour 3 places de voiture,
- lieux de travail : 1 place vélo pour 5 salariés,
- commerces : 1 place vélo pour 10 places de voiture.

3 - 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.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

2 - Plantations existantes :

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

3 - Obligation de planter :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Les espaces non minéralisés seront engazonnés et plantés.

4 - Nature des plantations :

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans « la charte patrimoine et paysage pour demain : plan de Paysage Terroir Quercy-Caussadais », chapitre 5 « outil pour l'action ». Parmi les palettes proposées dans ce chapitre, l'unité paysagère à considérer pour la commune est celle du « Terroir Quercy-Caussadais ».

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UX

La zone **UX**, équipée en réseaux, est réservée à l'accueil de constructions ou installations à usage d'activités ainsi qu'aux services et activités annexes, équipements collectifs en rapport avec l'activité concernée, ou nécessaires à son bon fonctionnement.

Elle comprend :

- * un secteur **UX** situé au lieu-dit «Lender », réservé aux activités artisanales et industrielles,
- * un secteur **UX a**, au lieu-dit « le Claus », réservé aux activités à dominante commerciale.

Ces deux secteurs sont raccordés en grande partie, au réseau collectif d'assainissement.

La RD 926 est prise en compte dans le cadre de l'arrêté du 29 avril 2003, concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Tarn et Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.

La quasi-totalité de la commune est touchée par le Plan de Prévention des Risques naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles dans le département du Tarn et Garonne. Le règlement de ce Plan de Prévention des Risques retrait et gonflement des sols est donc applicable dans la zone repérée sur la carte de zonage réglementaire jointe en annexe du présent PLU.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- 1.1** - Les constructions à usage d'habitation,
- 1.2** - Les constructions ou installations à usage industriel ou artisanal dans le secteur UX a,
- 1.3** - Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 1.4** - Les terrains de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 1.5** - Le stationnement des caravanes,
- 1.6** - Les installations classées sous réserve des conditions visées à l'article 2,
- 1.7** - L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.8** - Les dépôts de véhicules.

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

1 – Rappels :

1.1- l'édification de clôture est soumise à déclaration,

1.2 - les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

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

2.1- Les installations classées si elles sont nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'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 - Les constructions et installations à usage de services ou d'équipements collectifs en rapport avec les activités ou nécessaires au bon fonctionnement des activités.

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – Accès :

Les accès sont soumis à permis 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 sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité, de défense contre l'incendie et de 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.

La desserte des constructions nouvelles en façade sur la RD 926 devra obligatoirement se faire à partir des carrefours existants. Aucun accès direct sur la RD 926 et la RD 17 ne seront autorisés.

2 – Voirie :

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux deux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6 m,
- largeur minimale de plate-forme : 9 m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Le passage ou la liaison 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 :

a) Eaux usées :

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

En l'absence de réseau collectif desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexes. 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, lorsqu'il sera réalisé.

b) Eaux résiduaires industrielles :

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

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

c) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...).

Les versants de toitures construites à l'alignement et donnant sur voie publique doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

1 - Pour les constructions ou installations raccordées au réseau public d'assainissement : non réglementé.

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

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

1 – Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à :

30 mètres l'axe de la RD 926,

15 mètres de l'axe de la RD 17,

15 mètres de l'axe de la voie de liaison entre la RD 926 et la RD 17,

10 mètres de la limite d'emprise des voies communales,

5 mètres de la limite d'emprise des voies internes et espaces publics propres à la zone.

2 - Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas d'aménagement ou d'agrandissement de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver l'état existant.

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

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur sans jamais être inférieure à 4 mètres.

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

3 - Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements ne répondant pas aux dispositions du § 1 ci-dessus pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver l'état existant.

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

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

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

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 70% de la superficie 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 10 mètres.

3 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée en raison de contraintes techniques particulières et justifiées. Dans tous les cas, elle ne pourra excéder 15 mètres.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Implantation - volume :

Afin de ne pas bloquer les vues, les bâtiments devront être implantés en biais par rapport à la RD 926, c'est à dire parallèle au ruisseau des Marguerites.

Les bâtiments à usage de bureaux devront être traités dans l'esprit de volumes, matériaux et teinte des bâtiments d'activités existants sur la zone.

2 - Façades :

Le traitement des façades sera réalisé dans les mêmes matériaux que l'existant et dans des tons clairs.

Les façades latérales et arrières doivent être traitées avec le même soin que la façade principale et en harmonie avec elles afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

Sont déconseillés les imitations de matériaux, ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts.

Le nom de l'entreprise devra être inclus sur la surface de la façade.

3 – CLOTURES :

Les clôtures seront transparentes et grillagées, d'une hauteur maximale de 2 mètres et plantées de part et d'autre d'une haie végétale d'essences locales mélangées. Les entrées seront soignées et mises en valeur.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

2 - Les stationnements seront placés de façon à ne pas être trop visibles depuis la RD 926, et parallèles aux bâtiments.

3 – Concernant le stationnement des deux roues, il est exigé :

- lieux de travail : 1 place vélo pour 5 salariés,
- commerces : 1 place vélo pour 10 places de voiture.

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

3 - Espaces libres - Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements. Ils seront placés parallèlement aux bâtiments, pour souligner leur orientation.

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

De part et d'autre des limites parcellaires, sera plantée une haie végétale d'essence locale mélangée.

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.

4 - Nature des plantations :

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans « la charte patrimoine et paysage pour demain : plan de Paysage Terroir Quercy-Caussadais », chapitre 5 « outil pour l'action ». Parmi les palettes proposées dans ce chapitre, l'unité paysagère à considérer pour la commune est celle du « Terroir Quercy-Caussadais ».

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE 1 AU

La zone 1 AU comprend des terrains non aménagés réservés pour l'urbanisation future sous forme d'opération d'ensemble, en continuité de l'urbanisation existante.
Elle est raccordée à l'assainissement collectif.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- * **le secteur 1 AU** : à vocation d'habitat, situé le lieu-dit « les Obits-le lycée »,
- * **les secteurs 1 AU a** : à vocation d'habitat, situés aux lieux-dits « Cassagnes » et « les Jaquettes »,
- * **le secteur 1 AU x** : à vocation d'activités, situé au lieu-dit « lender ».

La RD 926 est prise en compte dans le cadre de l'arrêté du 29 avril 2003, concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Tarn et Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.

La quasi-totalité de la commune est touchée par le Plan de Prévention des Risques naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles dans le département du Tarn et Garonne. Le règlement de ce Plan de Prévention des Risques retrait et gonflement des sols est donc applicable dans la zone repérée sur la carte de zonage réglementaire jointe en annexe du présent PLU.

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

1. Rappel :

1.1- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2. Sont interdits :

Dans tous les secteurs :

- 2.1-** Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 2.2-** Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- 2.3-** Le stationnement des caravanes isolées de l'habitation principale,
- 2.4-** Les installations classées autres que celles visées à l'article 2,
- 2.5-** L'ouverture et l'exploitation des carrières ou gravières,
- 2.6-** Les dépôts de véhicules et le stockage de matériaux.

Dans les secteurs 1 AU et 1 AU a :

- 2.7-** Les constructions et installations à usage industriel, d'activités et d'entrepôts commerciaux,

Dans le secteur 1 AU x :

2.8 - Les constructions à usage d'habitation, autres que celles visées 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 à déclaration.

1.2 - les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

1.3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'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 installations classées, à condition qu'elles correspondent aux besoins nécessaires à la vie du quartier et des habitants, et, qu'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 des dispositions soient prises pour en réduire les effets.

Dans les secteurs 1AU et 1 AU a :

2.2. Les opérations d'aménagement à condition qu'elles occupent au minimum un hectare, ou le solde de la zone, et qu'elles soient compatibles avec les plans d'organisation figurant dans la rubrique « Orientations d'Aménagement » du présent PLU.

2.3- Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat nécessaires à la vie du quartier, à condition qu'elles soient inférieures à 150 m2 de surface hors œuvre nette, et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,

Dans le secteur 1AU x :

2.4- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction de l'établissement édifié dans le secteur, qu'elles ne dépassent pas 150 m2 de surface hors œuvre nette, et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité

ARTICLE IAU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Les accès sont soumis à permis de voirie.

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

Les 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.

Aucun nouvel accès direct sur la RD 926 et la RD 17 ne sera autorisé, à l'exception de ceux figurant au document graphique par un emplacement réservé.

La largeur minimale des accès sera de 4 mètres.

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.

L'ouverture des voies nouvelles publiques ou privées desservant plus de deux terrains ou deux logements est soumise aux conditions minimales suivantes :

A - Dans les secteurs 1AU et 1 AU a :

2.1. Voies en impasse :

Les voiries en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible.

Elles devront avoir au minimum :

- * 6 mètres de plate-forme pour les voies en impasse desservant au plus 6 logements.
- * 8 mètres de plate-forme lorsque le nombre de logements est supérieur à 6.

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.

2.2 Autres voies :

Elles devront avoir au minimum :

- * 6 mètres de plate-forme et 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation.
- * 8 mètres de plate-forme et 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation.

Dans tous les cas, les voies nouvelles devront se mailler avec les voiries existantes. Dans le cas contraire, lorsque les voies en impasse ne sont pas susceptibles d'un allongement permettant d'assurer la poursuite de l'urbanisation et un accès à une voie existante, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement dans laquelle doit s'inscrire un cercle de 15 mètres de diamètre, comptés entre bordures dès lors que leur longueur excède 30 mètres.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

B - Dans le secteur 1AU x :

2.1 - Voies en impasse :

Elles ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Les voies en impasse ne peuvent excéder 50 mètres de longueur. Toutefois, des longueurs différentes pourront être acceptées ou exigées, 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.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

2.2 – Autres voies :

Elles devront avoir au minimum :

Largeur minimale de chaussée : 6 mètres,

Largeur minimale de plate-forme : 9 mètres.

Lorsqu'elles sont accompagnées d'une circulation douce, en bord du ruisseau des Marguerites, par exemple, ce cheminement sera au minimum de 3 mètres de large.

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

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

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

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers :

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

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

La sécurité sera assurée au niveau des traversées de ces cheminements par les voiries, par un traitement clair et sobre.

Les aménagements des secteurs devront être compatibles avec les plans d'organisation figurant dans la rubrique « Orientations d'Aménagement » du présent PLU.

ARTICLE IAU 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 :

a) 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 pré-traitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux

pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

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

3 - Autres réseaux :

Ces réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE IAU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

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

Toute construction ou installation doit être implantée :

1 - Dans les secteurs 1 AU et 1 AU a :

- pour la RD 926 :

- au minimum à 30 mètres de l'axe de la voie,
- à l'alignement de l'emplacement réservé n°8, au niveau de la partie en façade sur la RD 926,

- pour la RD 17 :

- à l'alignement à 15 mètres de l'axe de la voie,
- le faitage de la construction principale devra être placé parallèlement à la voie,

- Pour les autres voies et emprises publiques :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul de 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou à créer.

2 - Dans le secteur 1 AU x :

- pour la RD 926 :

- au minimum à 30 mètres de l'axe de la voie,

- Pour les voies communales :

- à 10 mètres de la limite d'emprise de la voie,

- Pour les voies internes et emprises publiques propre à la zone :

- à une distance de 5 m minimum de la limite d'emprise.

3 - Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des agrandissements ou aménagements de constructions existantes ;
- pour des constructions nouvelles sur des parcelles où existe déjà une construction implantée à l'alignement.

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

1 - Limites séparatives latérales

a - Dans les secteurs 1AU et 1 AU a :

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

b - Dans le secteur 1AU x :

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

Si deux constructions de deux unités foncières contiguës présentent un plan de masse formant un ensemble architectural, les bâtiments peuvent être jointifs à condition que des mesures soient prises pour éviter les propagations des incendies.

2 - Limite séparative postérieure

a - Dans les secteurs 1AU et 1 AU a :

Toute construction doit être à une distance de la limite séparative postérieure au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée à l'égout du toit) sans jamais inférieure à 3 mètres.

b- Dans le secteur 1AUx :

Toute construction doit être implantée à une distance de la limite séparative postérieure au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée à l'égout du toit) sans jamais être inférieure à 4 mètres.

3 - Toutefois, la construction en limites latérales et postérieure est possible pour les locaux annexes (locaux non affectés au logement et non contigus au bâtiment d'habitation) à condition que :
leur hauteur (mesurée à l'égout du toit) n'excède pas 3,50 m ;
leur longueur construite en limite postérieure n'excède pas 5 m.

4 - Des prescriptions différentes des paragraphes 1 et 2 ci-dessus pourront être admises pour des agrandissements ou aménagements de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver l'état existant.

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

6 - Les piscines pourront être implantées à une distance au minimum égale à 1 mètre des limites séparatives de l'unité foncière.

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

1 - Dans les secteurs 1AU et 1 AU a :

Non réglementé.

2 - Dans le secteur 1AU x :

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus grande des deux constructions (mesurée à l'égout du toit) et jamais inférieure à 4 mètres.

3 - Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements ne répondant pas aux dispositions du § 2 ci-dessus, pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'état existant.

ARTICLE IAU 9 - EMPRISE AU SOL

1 - Pour les secteurs 1 AU et 1 AU a :

Non réglementé.

2 - Pour le secteur 1 AU x :

L'emprise au sol est fixée à 70 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE IAU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de la hauteur :

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

2 - Hauteur

Pour les secteurs 1 AU et 1 AU a :

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

Pour le secteur 1 AU x :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout du toit.

Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité. Dans tous les cas, elle ne pourra excéder 15 mètres.

ARTICLE IAU 11 - ASPECT EXTERIEUR

A - Dans les secteurs 1AU, 1 AU a :

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 également 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 de style particulier 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.

Les constructions devront se référer à l'étude sur les couleurs, effectuée par l'IUP d'arts appliqués de Montauban, et disponible en Mairie.

2 - Façades

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

Sont déconseillés les imitations de matériaux, et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

3 - Toitures

Elles seront identiques aux toitures existantes. Les serres, vérandas, et parties vitrées en toitures sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans l'aspect global du toit.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 30% de la superficie totale de la couverture.

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 %.

Les constructions auront au minimum deux pentes de toiture. Les toitures à une pente ne seront autorisées qu'en appentis et pour les annexes à l'habitat en limites séparatives.

Pour les constructions publiques, d'autres types de toiture sont autorisés.

4- Clôtures et entrées de lots

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

Toutes les clôtures sur rues auront un soubassement maçonné de 0,80 m, surmonté d'une grille ou d'un grillage et éventuellement accompagné d'une haie végétale d'essences locales mélangées.

Pour les clôtures entièrement maçonnées, la hauteur maximale est de 1,50 m.

Les clôtures en limites séparatives pourront être constituées d'une grille ou d'un grillage et d'une haie végétale faite d'essences locales. La hauteur maximale sera de 1,50 m.

Pour les lotissements et les ensembles d'habitation, les clôtures de chaque parcelle seront harmonisées.

Les fonctions techniques : compteurs EDF, France TELECOM, eau, les boîtes aux lettres, interphones, etc... seront intégrées aux maçonneries d'entrées de parcelles.

B - Dans le secteur 1AU x :

1 - Conditions générales :

Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une simplicité de volumes,

une unité d'aspect et de matériaux.

Afin de ne pas bloquer les vues, les bâtiments devront être implantés en biais par rapport à la RD 926, c'est à dire parallèles au ruisseau des Marguerites.

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.

Les constructions devront se référer à l'étude sur les couleurs et lumières de la ville, effectuée par l'IUP d'arts appliqués de Montauban, et disponible en Mairie.

2 – Façades

Le traitement des façades sera réalisé à l'identique du bâti existant, et dans des tons clairs.

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.

Le nom de l'entreprise (logo) devra être inclus sur la surface de la façade.

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

3 - Toitures

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

Dans le cas d'agrandissement des constructions existantes, la couverture sera dans le même matériau que celui du bâtiment originel.

4 - Clôtures

Par rapport à la RD 926 :

Au niveau des 30 mètres de la bande aménagée depuis l'axe de la RD 926, la plantation d'une haie vive d'essences locales mélangées sera réalisée.

Celle-ci sera plantée sur deux lignes distantes respectivement de 1 et 3 mètres de la limite des 30 mètres.

Sur les autres limites parcellaires :

Chaque parcelle d'activités sera clôturée par des limites boisées, plantée de part et d'autre de la clôture grillagée d'une hauteur maximale de 2,00 m.

ARTICLE IAU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Dans le secteur 1 AU x, ils seront placés de façon à ne pas être trop visibles depuis la RD 926, et parallèles aux bâtiments. Ils seront placés pour que les alignements soulignent l'orientation des bâtiments.

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

1 - Habitations :

Trois places de stationnement par logement.

Logements aidés par l'Etat :

1 place par logement.

Opérations d'ensemble :

0,5 place supplémentaire par logement, à intégrer à l'espace collectif de l'opération.

2 - Commerces :

Deux places pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette,

3 - Equipement 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.

4 - Bureaux :

Deux places pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

5 – Activités :

Une place de stationnement par poste de travail.

6- Etablissements scolaires :

Une place par classe, plus une place par poste administratif.

7 - Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage d'habitat :

- 1,50 m² par logement.

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, les ratios minimums sont :

- établissements scolaires :
 - école primaire : 1 place vélo pour 8 élèves,
 - collège et lycée : 1 place vélo pour 5 élèves,
- établissements sportifs : 1 place vélo pour 3 places de voiture,
- lieux de travail : 1 place vélo pour 5 salariés,
- commerces : 1 place vélo pour 10 places de voiture.

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.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il pourra être fait application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE IAU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que précisés en légende sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Autres plantations existantes :

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

3 - Espaces libres - Plantations :

Pour tous les secteurs :

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 écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans « la charte patrimoine et paysage pour demain : plan de Paysage Terroir Quercy-Caussadais », chapitre 5 « outil pour l'action ». Parmi les palettes proposées dans ce chapitre, l'unité paysagère à considérer pour la commune est celle du « Terroir Quercy-Caussadais ».

Dans les secteurs 1 AU et 1 AU a :

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

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

4- Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :

Dans les lotissements et ensembles d'habitation de plus de 5 unités, il sera créé un espace collectif d'aménagement qui sera planté et aménagé en espace public.

La superficie totale d'espace collectif (place, voie,...) sera de 40 m² par lot ou logement, et jamais inférieure à 500 m².

L'espace collectif principal sera situé au carrefour des axes principaux de desserte, afin de créer un cœur de quartier. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se mutualiser avec l'espace collectif de ces futures opérations. Pour une cohérence globale, la localisation de ces espaces devra être compatible avec les orientations communales.

Dans le secteur 1AU x :

L'espace compris entre le domaine public et la limite des 30 mètres mesurés à compter de l'axe de la RD 926, sera engazonné.

Les orientations d'aménagement qui devront être respectées sont les suivantes :

L'accès principal devra être signalé par un traitement soigné afin d'augmenter la lisibilité du site,

La mise en valeur de l'entrée sera effectuée.

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

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

ARTICLE IAU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour le secteur 1 AU :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,35.

Pour le secteur 1 AU a :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.

Pour le secteur 1 AU x :

Non réglementé.

ZONE 2 AU

La zone 2AU comprend des terrains non aménagés destinés à l'urbanisation future, à vocation d'habitat, de services et d'équipements publics, situés en deuxième couronne par rapport aux secteurs 1AU, 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 le réseau public d'assainissement.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones nécessitera en préalable une modification du Plan Local d'Urbanisme.

La RD 926 est prise en compte dans le cadre de l'arrêté du 29 avril 2003, concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Tarn et Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.

La quasi-totalité de la commune est touchée par le Plan de Prévention des Risques naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles dans le département du Tarn et Garonne. Le règlement de ce Plan de Prévention des Risques retrait et gonflement des sols est donc applicable dans la zone repérée sur la carte de zonage réglementaire jointe en annexe du présent PLU.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations 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- l'édification de clôture est soumise à déclaration.

1.2 - les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

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 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, à condition qu'il n'y ait pas de changement d'affectation, ni de création de logement.

ARTICLE 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementé.

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

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

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

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

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

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 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.

ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 2 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

2 - Espaces libres - Plantations

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

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

ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0.

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

ZONE A

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

La zone contient des sites archéologiques pour lesquels des dispositions législatives et réglementaires s'appliquent (code du Patrimoine livre V, articles L 531.14 et L 522.5 et code Pénal, article 332.2) voir Dispositions Générales en début de règlement.

La RD 926 est prise en compte dans le cadre de l'arrêté du 29 avril 2003, concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Tarn et Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.

La zone est en partie touchée par la zone inondable de la Lère et de ses affluents. Le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation est donc applicable dans la zone repérée au plan par une trame de tirets. Le PPR est joint en annexe du présent PLU.

La quasi-totalité de la commune est touchée par le Plan de Prévention des Risques naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles dans le département du Tarn et Garonne. Le règlement de ce Plan de Prévention des Risques retrait et gonflement des sols est donc applicable dans la zone repérée sur la carte de zonage réglementaire jointe en annexe du présent PLU.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - sont interdites :

- 1.1.** Les constructions et installations à usage commercial, artisanal, industriel, ainsi que les constructions incompatibles avec le caractère de la zone,
- 1.2.** Les constructions à usage d'habitation sauf si elles répondent aux conditions visées à l'article 2,
- 1.3.** Les installations classées autres que celles visées à l'article 2,
- 1.4.** Le stationnement des caravanes isolées de l'habitation principale,
- 1.5.** Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et habitations légères de loisirs,
- 1.6.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- 1.7.** Les dépôts de véhicules et de matériaux.

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

1 - Rappels :

1.1- l'édification de clôture est soumise à déclaration, sauf les clôtures agricoles,

1.2 - les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

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

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

2.1. Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la vocation de la zone définie par l'article R 123.7 du code de l'urbanisme,

2.2. Les constructions, extensions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à la vocation de la zone définie par l'article R 123.7 du code de l'urbanisme,

2.3. Les gîtes ruraux à condition que ce soient des réhabilitations et des extensions de constructions existantes,

2.4. Le changement de destination de bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, désignés sur les documents graphiques, par une étoile, à condition :

- qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial,
- qu'ils soient desservis par les réseaux,
- que le changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole,
- qu'il ne concerne que la transformation de bâtiments agricoles en habitations, ou en construction à usage touristique, hôtelier ou de restauration.

2.5. Les installations classées si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole.

2.6. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires aux activités agricoles s'exerçant dans la zone, ou dans le cadre d'aménagement d'infrastructures publiques.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1-Accès :

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

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

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

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

Tout accès direct sur la RD 926 est interdit.

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.

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.

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).

En l'absence de carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et pour le changement d'affectation de bâtiments agricoles, le type d'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation.

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

2.2- Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour les parcelles desservies par un réseau d'assainissement collectif : non réglementé.

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

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

1. Pour la RD 926 :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 75 mètres par rapport à l'axe, pour toutes les constructions.

2. Autres voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 mètres de l'axe de la chaussée pour les autres routes départementales,
- 12 mètres de l'axe de la chaussée pour les autres voies et emprises publiques.

3- Des implantations différentes pourront être admises pour les agrandissements ou aménagements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

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

1 - Les constructions doivent être implantées :

* soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à :

- 3 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 5 mètres pour les autres constructions ;

* soit en limite séparative à condition que la hauteur du bâtiment en limite, ne dépasse pas 3,50 mètres maximum à la sablière, ou 4,00 mètres au faîtage..

2 – Pour les constructions existantes, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les piscines, et les extensions.

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

1 - Deux bâtiments non contigus sur une même unité foncière, doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres l'un de l'autre.

2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les piscines, les annexes et l'aménagement des constructions existantes.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à 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 10 mètres sous sablière,
- pour toutes les autres constructions : 7 mètres sous sablière.

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

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales :

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

Il convient également 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 de style particulier 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.

Les constructions devront se référer à l'étude sur les couleurs, effectuée par l'IUP d'arts appliqués de Montauban, et disponible en Mairie.

2 - Pour les constructions à usage agricole :

Les bâtiments à usage agricole, emploieront des tons de couleur proches du milieu environnant (beige sombre, ocre, vert, etc..). En toiture, pourront être également utilisées des matériaux de couleur brique.

3 - Concernant les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial tel que repérés sur le document graphique, les éléments remarquables du bâtiment devront être préservés et valorisés. Les extensions éventuelles devront respecter le caractère du bâtiment originel.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

1- Espaces boisés classés :

Sans objet.

2- Autres plantations existantes :

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

3- Espaces libres - Plantations : Nature

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans « la charte patrimoine et paysage pour demain : plan de Paysage Terroir Quercy-Caussadais », chapitre 5 « outil pour l'action ». Parmi les palettes proposées dans ce chapitre, l'unité paysagère à considérer pour la

commune est celle du « Terroir Quercy-Caussadais».

4- Ecran végétal autour des bâtiments agricoles

Des effets de masques autour des constructions et installations agricoles seront réalisés soit avec des plantations d'arbres sous forme de bosquet (et non d'alignement), soit avec des haies végétales d'essences locales mélangées.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE N

La zone N regroupe les secteurs à dominante naturelle de la commune, à préserver pour leur qualité écologique et patrimoniale, ou des secteurs spécifiques de type particulier (pastillage, carrières...).

Elle comprend plusieurs secteurs :

* **Le secteur N** : il correspond aux masses boisées existantes sur la commune. Il recouvre également les zones inondables de la Lère et des autres ruisseaux.

* **Le secteur Nh** : il concerne les hameaux existants que la commune a décidé de ne pas développer, et où les constructions neuves sont autorisées ponctuellement, sous conditions, dans les « dents creuses ».

* **Le secteur Na** : correspond au pastillage du bâti existant non agricole, situé dans la zone agricole, en discontinuité des zones urbaines et de manière éclatée sur le territoire communal. Ce zonage permettra une évolution limitée des constructions.

* **le secteur Nc** : correspond aux carrières existantes en cours d'exploitation.

* **Le secteur Ni** : correspond à la zone de loisirs du parc de la Lère.

Dans les secteurs N, Nh, Na, pour les constructions existantes situées en zone inondable, le règlement du PPRI s'applique en plus de celui du PLU (voir annexes).

La zone contient des sites archéologiques pour lesquels des dispositions législatives et réglementaires s'appliquent (code du Patrimoine livre V, articles L 531.14 et L 522.5 et code Pénal, article 332.2) voir Dispositions Générales en début de règlement.

La RD 926 est prise en compte dans le cadre de l'arrêté du 27 avril 2003, concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres du Tarn et Garonne. À ce titre, une bande est définie à l'intérieur de laquelle les constructions nouvelles doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur. Cette bande est reportée sur les documents graphiques.

La zone est en partie touchée par la zone inondable de la Lère et de ses affluents. Le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation est donc applicable dans la zone repérée au plan par une trame de tirets. Le PPR est joint en annexe du présent PLU.

La quasi-totalité de la commune est touchée par le Plan de Prévention des Risques naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles dans le département du Tarn et Garonne. Le règlement de ce Plan de Prévention des Risques retrait et gonflement des sols est donc applicable dans la zone repérée sur la carte de zonage réglementaire jointe en annexe du présent PLU.

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

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

2 – Sont interdits :

Dans tous les secteurs :

2.1. Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial, ainsi que les constructions incompatibles avec le caractère de la zone,

2.2. Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage, sauf celles visées à l'article 2,

2.3. Les constructions à usage d'habitation sauf si elles répondent aux conditions visées à l'article 2,

2.4. Les installations classées autres que celles visées à l'article 2,

2.5. Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et habitations légères de loisirs, sauf dans le secteur NI,

2.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières, sauf dans le secteur Nc,

2.7. Le stationnement des caravanes isolées de la construction d'habitation principale,

2.8. Les dépôts de véhicules et de matériaux.

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

1 - Rappels :

1.1- l'édification de clôture est soumise à déclaration,

1.2 - les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

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

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

Dans la zone N :

2.1. L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à condition qu'additionnés à l'existant, ils ne dépassent pas 250 m² de SHON totale,

2.2. La construction de bâtiments agricoles à condition que ce soient des extensions de bâtiments existants,

2.3. 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.

2.4. La création d'annexes à l'habitat à condition qu'elles soient sur la même unité foncière que la construction principale, et à moins de 25 m des bâtiments existants.

Dans le secteur Na :

2.5. L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à condition qu'additionnés à l'existant, ils ne dépassent pas 250 m² de SHON totale,

2.6. La création d'annexes à l'habitat à condition qu'elles soient sur la même unité foncière que la construction principale, et inférieure à 20% de l'existant,

Dans le secteur Nc :

2.7. Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité de la zone.

Dans le secteur Nh :

2.8. Les constructions à condition qu'elles soient à vocation d'habitat, et en fonction de la réalisation des réseaux nécessaires,

2.9. L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à condition qu'additionnés à l'existant, ils ne dépassent pas 250 m² de SHON totale,

2.10. La création d'annexes à l'habitat à condition qu'elles soient sur la même unité foncière que la construction principale, et inférieure à 20% de l'existant,

Dans le secteur NI :

2.11. Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité de la zone.

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 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.

Tout accès direct sur la RD 926 est interdit.

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.

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.

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).

En l'absence de carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et pour le changement

d'affectation de bâtiments agricoles, le type d'assainissement autonome sera conforme à la réglementation.

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

2.2- Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour les parcelles desservies par un réseau d'assainissement collectif : non réglementé.

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

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

1 - Pour la RD 926 :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 75 mètres par rapport à l'axe, pour les constructions.

2 - Autres voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 mètres de l'axe de la chaussée pour les autres routes départementales,
- 12 mètres de l'axe de la chaussée pour les autres voies et emprises publiques.

3- Des implantations différentes pourront être admises pour les agrandissements ou aménagements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

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

1- À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

2 – Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les piscines, et les extensions.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à 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 10 mètres sous sablière,
pour toutes les autres constructions : 7 mètres sous sablière.

3 - Les dépassements de hauteur peuvent néanmoins être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par les activités.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales :

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

Il convient également 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 de style particulier 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.

Les constructions devront se référer à l'étude sur les couleurs, effectuée par l'IUP d'arts appliqués de Montauban, et disponible en Mairie.

2 - Pour les constructions à usage agricole :

Les bâtiments à usage agricole, emploieront des tons de couleur proches du milieu environnant (beige sombre, ocre, vert, etc..). En toiture, pourront être également utilisées des matériaux de couleur brique.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que précisés en légende sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Autres plantations existantes :

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

3 - Espaces libres - Plantations :

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

4 - Nature des plantations :

Les plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans « la charte patrimoine et paysage pour demain : plan de Paysage Terroir Quercy-Caussadai », chapitre 5 « outil pour l'action ». Parmi les palettes proposées dans ce chapitre, l'unité paysagère à considérer pour la commune est celle du « Terroir Quercy-Caussadai ».

5 - Ecran végétal autour des bâtiments agricoles

Des effets de masques autour des constructions et installations agricoles seront réalisés soit avec des plantations d'arbres sous forme de bosquet (et non d'alignement), soit avec des haies végétales d'essences locales mélangées.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.