

DEPARTEMENT DE TARN-ET-GARONNE

COMMUNE DE SAINT-ETIENNE-DE-TULMONT



1^{ère} REVISION ALLEE E DU PLU

REGLEMENT ECRIT

4-2



URBANISTE ET CRÉATEUR D'ESPACES
Stéphane LACHAUD step_lac@hotmail.fr
06.61.46.15.25
57 rue des Merles - Domaine de Bordeneuve
82000 MONTAUBAN

SOMMAIRE

REGLEMENT ECRIT DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	1
SOMMAIRE	2
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES.....	3
1 CHAMP D'APPLICATION.....	4
2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS.....	4
3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	5
ZONES URBAINES	5
ZONES D'URBANISATION FUTURE	8
ZONE AGRICOLE	9
ZONE NATURELLE.....	9
4 ORGANISATION DU REGLEMENT.....	10
5 ADAPTATIONS MINEURES.....	11
6 OUVRAGES PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF.....	11
7 RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE.....	11
8 PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	11
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES.....	12
Zone UA.....	13
Zone UB.....	19
Zone UC.....	26
Zone UD.....	33
Zone UH.....	39
Zone US.....	45
Zone UX.....	48
Zone 1AU.....	55
Zone 2AU.....	65
Zone A.....	68
Zone N.....	73
LEXIQUE.....	79
ANNEXES.....	82

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

1 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT-ETIENNE-DE-TULMONT.

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

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

R.111.2 : salubrité et sécurité publique

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

R. 111.4 : vestiges archéologiques

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

R 111-15 : préservation de l'environnement

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

R 111-21 : Respect des sites et paysages naturels ou urbains :

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

- Les articles L. 111-9 et L 111-10 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.

3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

3.1 ZONES URBAINES :

- La zone UA

La zone **UA** correspond au secteur aggloméré du centre. Elle est à vocation d'habitat, de service et de commerce. Les bâtiments sont très majoritairement construits en ordre continu et à l'alignement des voies. La zone est desservie par le réseau collectif d'assainissement. En respect de la loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N°2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 ».

La RD 115 est prise en compte dans le cadre de l'arrêté n°03.1719 du 25 septembre 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 commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène retrait-gonflement des argiles dans le département de Tarn-et-Garonne, approuvé par arrêté préfectoral du 25 Avril 2005. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint en annexe.

En application de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues aux articles 11 et 13 afin de préserver les éléments remarquables de paysage de la commune de St Etienne de Tulmont. Ces éléments sont reportés sur document graphique (pièce 4.6).

- La zone UB, et ses secteurs UB et UBa,

La zone **UB** recouvre une zone d'habitat pavillonnaire, de densité moyenne et composée des extensions récentes de l'agglomération. La zone est desservie par le réseau collectif d'assainissement.

Le règlement vise à assurer une meilleure homogénéité et une densification dans le temps. On distingue deux secteurs :

- **Le secteur UB** en périphérie immédiate du centre où la densité reste élevée,
- **Le secteur UBa** plus distant du centre où le tissu urbain devient plus lâche.

La RD 115 est prise en compte dans le cadre de l'arrêté n°03.1719 du 25 septembre 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 commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène retrait-gonflement des argiles dans le département de Tarn-et-Garonne, approuvé par arrêté préfectoral du 25 Avril 2005. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN

joint en annexe.

En application de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues aux articles 11 et 13 afin de préserver les éléments remarquables de paysage de la commune de St Etienne de Tulmont. Ces éléments sont reportés sur document graphique (pièce 4.6).

- La zone UC,

La zone **UC** correspond à des secteurs de constructions de type pavillonnaire situés en périphérie du centre aux lieux-dits « Bois Village », « Prade », et « Roques » où une certaine densification est encouragée pour conforter l'urbanisation des faubourgs, La zone est à dominante habitat. Elle est majoritairement en assainissement autonome mais l'assainissement collectif y est envisagé à terme.

La RD 115 est prise en compte dans le cadre de l'arrêté n°03.1719 du 25 septembre 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 commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène retrait-gonflement des argiles dans le département de Tarn-et-Garonne, approuvé par arrêté préfectoral du 25 Avril 2005. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint en annexe.

En application de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues aux articles 11 et 13 afin de préserver les éléments remarquables de paysage de la commune de St Etienne de Tulmont. Ces éléments sont reportés sur document graphique (pièce 4.6).

- La zone UD,

La zone **UD** correspond à des secteurs partiellement bâtis de manière diffuse ou linéaire qui constituent la couronne urbanisée située de l'autre côté de Laujolle. Ce tissu hétérogène abrite essentiellement des constructions à usage d'habitat, et est en assainissement autonome.

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

En application de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues aux articles 11 et 13 afin de préserver les éléments remarquables de paysage de la commune de St Etienne de Tulmont. Ces éléments sont reportés sur document graphique (pièce 4.6).

- La zone UH,

La zone **UH** correspond à des secteurs fortement bâtis de manière linéaire, distants du centre aux lieux-dits « As Reys », « Rastelet », « Bois Grand », « Ribet-Sud », « Pesquies- Laquette », « Gatilles-coffins », « Male Cave », « Pénardièrre », « Cayfasse », « La Clède », « Canorte Sud », « Gamots Bas », « Vigouroux-Canorte », « A Barbie ». Ce tissu hétérogène abrite essentiellement des constructions à usage d'habitat, et est en assainissement autonome.

La RD 115 est prise en compte dans le cadre de l'arrêté n°03.1719 du 25 septembre 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 commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène retrait-gonflement des argiles dans le département de Tarn-et-Garonne, approuvé par arrêté préfectoral du 25 Avril 2005. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint en annexe.

En application de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues aux articles 11 et 13 afin de préserver les éléments remarquables de paysage de la commune de St Etienne de Tulmont. Ces éléments sont reportés sur document graphique (pièce 4.6).

- La zone US,

La zone **US** est destinée à l'accueil des bâtiments et installations à caractère scolaire, sportif et de loisirs.

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

- La zone UX, et ses secteurs UX, UXa et UXab

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

On distingue 3 secteurs :

- **Un secteur UX** raccordé entièrement au réseau collectif d'assainissement, au lieu dit « Brugues ».

- **Un secteur UXa** en assainissement autonome au lieu-dit « Roques » au sud de la D958.

- **Un sous-secteur UXab** en assainissement autonome au lieu-dit « Roques » au nord de la D958 et soumis à des enjeux paysagers spécifiques.

La RD 115 est prise en compte dans le cadre de l'arrêté n°03.1719 du 25 septembre 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 commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène retrait-gonflement des argiles dans le département de Tarn-et-Garonne, approuvé par arrêté préfectoral du 25 Avril 2005. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint en annexe.

LA RD 115 EST PRISE EN COMPTE DANS LE CADRE DE L'ARRÊTÉ N°03.1719 DU 25 SEPTEMBRE 2003, CONCERNANT LE CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES DU TARN ET GARONNE.

3.2 ZONES D'URBANISATION FUTURE :

- La zone 1AU et les secteurs 1AU a, 1 AU e, 1AUXa, 1AUXb, et 1AUXc

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

Elle comprend plusieurs secteurs à vocation commerciale et artisanale :

- **Les secteurs 1AU** : en continuité des zones UA et UB, d'une densité en cohérence avec le centre,
- **Les secteurs 1 AU a** : situés en périphérie du centre, au Nord Est et au-delà de la RD115 où le tissu bâti est plus lâche

et un secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif paramédicaux :

- **Le secteur 1AUe** : situé au Sud du centre bourg.

et des secteurs à vocation d'activités :

- **Le secteur 1AUXa, 1AUXb et 1AUXc** : en continuité de la zone d'activités des Bruges.

La RD 115 est prise en compte dans le cadre de l'arrêté n°03.1719 du 25 septembre 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 commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène retrait-gonflement des argiles dans le département de Tarn-et-Garonne, approuvé par arrêté préfectoral du 25 Avril 2005. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint en annexe.

En application de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues aux articles 11 et 13 afin de préserver les éléments remarquables de paysage de la commune de St Etienne de Tulmont. Ces éléments sont reportés sur document graphique (pièce 4.6).

- La zone 2AU

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

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

En application de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues aux articles 11 et 13 afin de préserver les éléments remarquables de paysage de la commune de St Etienne de Tulmont. Ces éléments sont reportés sur document graphique (pièce 4.6).

3.3 ZONE AGRICOLE :

- La zone A

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

En respect de la loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N°2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 ».

La RD 115 est prise en compte dans le cadre de l'arrêté n°03.1719 du 25 septembre 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 commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène retrait-gonflement des argiles dans le département de Tarn-et-Garonne, approuvé par arrêté préfectoral du 25 Avril 2005. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint en annexe.

En application de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues aux articles 11 et 13 afin de préserver les éléments remarquables de paysage de la commune de St Etienne de Tulmont. Ces éléments sont reportés sur document graphique (pièce 4.6).

3.4 ZONE NATURELLE :

- La zone N et ses secteurs Na, Ne, Nh, NI et Nt

La zone N regroupe les secteurs à dominante naturelle sur la commune.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Le secteur N** : il correspond aux masses boisées existantes sur la commune, recouvre également les zones inondables des ruisseaux, et intègre les secteurs soumis au L111-1-4 non constructible hors zone urbanisée.
- **Le secteur Na** correspond au pastillage du bâti existant non agricole situé en zone agricole, en discontinuité des zones urbaines et de manière éclatée sur le territoire. Ce zonage permettra une évolution limitée des constructions.
- **Le secteur Nb** correspond au lagunage et à son extension.
- **Le secteur Ne** correspond au cimetière et à l'aire de stationnement des camping-cars.
- **Le secteur Nh** correspond à l'urbanisation linéaire existante que la commune ne souhaite pas développer et où les constructions neuves ne seront autorisées que ponctuellement, en remplissage des « dents creuses ».
- **Le secteur NI** correspond à un secteur à vocation associative de loisirs et d'insertion sociale
- **Le secteur Nt** correspond à la zone du Centre d'Aide au Travail.

En respect de la loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges

archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N°2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 ».

La RD 115, l'A20 et la RD820 sont prises en compte dans le cadre des arrêtés n°03.1719 du 25 septembre 2003 et n°01-1623 du 9 octobre 2001, 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 couverte par la zone inondable du Plan de Prévention du Risque Inondation du bassin de l'Aveyron (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 22 juin 1998. Les constructions ou installations touchées par la zone inondable doivent se conformer au règlement du PPRI joint en annexe.

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

En application de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme, des dispositions spécifiques sont prévues aux articles 11 et 13 afin de préserver les éléments remarquables de paysage de la commune de St Etienne de Tulmont. Ces éléments sont reportés sur document graphique (pièce 4.6).

Le territoire comporte également :

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

4 ORGANISATION DU REGLEMENT

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

Article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Article 4 : les conditions de desserte par les réseaux

Article 5 : la superficie minimale des terrains

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

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

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

Article 9 : l'emprise au sol des constructions

Article 10 : la hauteur des constructions

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

Article 12 : le stationnement

Article 13 : les espaces libres et les plantations

Article 14 : le coefficient d'occupation des sols.

5 ADAPTATIONS MINEURES

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

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

6 OUVRAGES PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

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

- Des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc...).
- Des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques peut-être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

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

7 RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE

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

8 PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions (...) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet (article L531- 14 du code du patrimoine).

Le service compétent relevant de la préfecture de région Midi-Pyrénées est le Service Régional de l'Archéologie, 7 rue Chabanon 31200 Toulouse.

Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine des services préfectoraux en absence de zonages particuliers pour certaines opérations d'urbanisme (ZAC, lotissements, opérations soumises à étude d'impact, travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article 442-3-1 du code de l'urbanisme), et la possibilité de prendre l'initiative de cette saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles auraient connaissance.

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

L'article R111-4 du code de l'urbanisme précise que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

ZONE UA

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

1 – Rappels :

- 1.1- l'édification de clôture est soumise aux dispositions définies lors de la délibération du Conseil Municipal du 26 février 2008.
- 1.2-- les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu Au code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- 1.3 – les éléments de paysage repérés en pièce 4.6 sont soumis aux articles L123- 1-57° et R421-28-e du Code de l'Urbanisme.

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

Dans les secteurs UA :

- 2.1- Les constructions et installations à usage d'artisanat de commerce et service 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 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- L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.
- 2.4- Toutes les opérations d'ensemble comprenant :
 - soit plus de 400m² de surface de plancher
 - soit 3 lots ou plus
 - soit 3 logements ou plus doivent comprendre 30% de logements sociaux.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Les accès sont soumis à permission de voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

2-Voirie

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

3- Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigé 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 :

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.

Eaux pluviales :

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

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

3- Autres réseaux

out 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 EMPRISE PUBLIQUES

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

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour l'extension des bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains.
- Lors de l'étude d'un plan de masse concernant une opération d'ensemble.
- En raison de la topographie des lieux ou de la nature du sol.
- Pour les installations d'intérêt général.
- Pour les annexes (piscines, abris de jardin, garages...).

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

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

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

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
 - Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains.
- Lors de l'étude d'un plan de masse concernant une opération d'ensemble .
- En raison de la topographie des lieux ou de la nature du sol.
 - Pour les installations d'intérêt général.
 - Pour les annexes (piscines, abris de jardin, garages...).

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

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de la hauteur :

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

2 - Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit et deux étages sur rez-de-chaussée.

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

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

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

En application de l'article L123-1-5-7, les éléments de paysage reportés sur le document graphique et répertoriés dans la liste devront être préservés et valorisés.

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

1 - Conditions générales :

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

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

2 - Toitures

À l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux solaires et toits-terrasses, les toitures devront être :

- soit à versants, et leur pente ne pourra excéder 35 %.
- soit monopente

3 - Façades

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

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants permettant une inscription au site environnant

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

Sont interdits :

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

4 - Annexes

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

5 - Clôtures sur rue :

Les clôtures végétales doivent s'inspirer de la palette végétale de la charte paysagère de Midi-Quercy. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,50 m.

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

Sur les espaces piétonniers et pistes cyclables des portails d'une largeur maximum de 1 mètre pourront être aménagés, sauf dans le cas de garage.

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

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

1 - Habitations :

Une place de stationnement par logement.

- Logement aidés par l'État :

1 place par logement.

2 - Commerces :

Deux places pour 50 m² de surface de vente,

3- Activités, bureaux :

Deux places pour 50 m² de surface de plancher,

4 - Équipement hôtelier et de restauration :

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

5 - Stationnement des deux roues :

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

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

6 - 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 L123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

2 - Autres plantations existantes :

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

En application de l'article L123-1-5-7°, les éléments de paysage reportés sur le document graphique et répertoriés dans la liste devront être préservés et valorisés.

3 - Espaces libres - Plantations :

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

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

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 1,5.

Il sera fixé à 2,5 pour les constructions accueillant un commerce en rez-de-chaussée.

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

ZONE UB

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Dans tous les secteurs :

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

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

1- Rappels :

- 1.1- L'édification de clôture est soumise aux dispositions définies lors de la délibération du Conseil Municipal du 26 février 2008.
- 1.2- les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu au code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- 1.3- les éléments de paysage repérés en pièce 4.6 sont soumis aux articles L123- 1-57° et R421-28-e du Code de l'Urbanisme.
- 1.4- Toutes les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

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 de commerces et services 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 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- L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.
- 2.4- Toutes les opérations d'ensemble comprenant :
 - soit plus de 400m² de surface de plancher
 - soit 3 lots ou plus
 - soit 3 logements ou plus doivent comprendre 30% de logements sociaux.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Les accès sont soumis à permission de voirie.

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

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

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

Tout accès direct sur la route départementale 115 est interdit.

Les accès et voiries doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

2-Voirie

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

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

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

Les accès et voiries doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

3- Pistes cyclables et cheminements piétonniers

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

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

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

2- Assainissement :

2.1 Eaux usées :

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

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

2.2 Eaux pluviales :

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

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

4 - Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementé.

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

Toute construction devra être implantée à une distance de :

1-Pour la RD 115 :

- Les constructions à usage d'habitation seront implantées au moins à 35 m par rapport à l'axe de la route départementale 115,
- Les autres constructions seront implantées au moins à 25 m par rapport à l'axe de la route départementale 115

2-Pour les autres voies départementales :

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

3-Pour les autres voies et emprises publiques :

- Soit à l'alignement de l'emprise publique,
- Soit avec un recul minimum de 4 mètres

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour l'extension des bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains.
- Lors de l'étude d'un plan de masse concernant une opération d'ensemble.
- En raison de la topographie des lieux ou de la nature du sol.
- Pour les installations d'intérêt général.
- Pour les annexes (piscines, abris de jardin, garages...).

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

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

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

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

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains.

Lors de l'étude d'un plan de masse concernant une opération d'ensemble.

- En raison de la topographie des lieux ou de la nature du sol.
- Pour les installations d'intérêt général.
- Pour les annexes (piscines, abris de jardin, garages...).

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

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

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

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

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

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de la hauteur :

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

2 – Hauteur :

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

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

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

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

En application de l'article L123-1-5-7°, les éléments de paysage reportés sur le document graphique et répertoriés dans la liste devront être préservés et valorisés.

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

1 - Conditions générales :

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

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

2 - Toitures

À l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux solaires et toits-terrasses, les toitures devront être :

- soit à versants, et leur pente ne pourra excéder 35 %.
- soit monopente

3 -Façades

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

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants permettant une inscription au site environnant.

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

Sont interdits :

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

4 -Annexes

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

5 -Clôtures sur rue :

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

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,50 m. Les murs seront enduits.

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

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

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

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

1 - Habitations :

Une place de stationnement par logement.

- Logement aidés par l'État :

1 place par logement.

2 - Commerces :

Deux places pour 50 m² de surface de vente,

3- Activités, bureaux :

Deux places pour 50 m² de surface de plancher

4 - Équipement hôtelier et de restauration :

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

5- Stationnement des deux roues :

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

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

6. Pour les établissements d'enseignement :

Pour les écoles du 1^{er} degré, 1 aire par classe et 1 aire par emploi administratif

La disposition précitée ne s'applique aux emplois administratifs lorsqu'il s'agit d'une extension d'un établissement scolaire du 1^{er} degré.

Pour les établissements d'enseignement secondaire : 1 place pour 20 élèves

7 - Constructions et établissements non prévus ci-dessus :

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

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

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il pourra être fait application de l'article L123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

2 - Autres plantations existantes :

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

En application de l'article L123-1-5-7°, les éléments de paysage reportés sur le document graphique et répertoriés dans la liste devront être préservés et valorisés.

3 - Espaces libres - Plantations :

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

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

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

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

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

Dans tous les cas, les espaces libre et plantations doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Dans les secteurs UB et UBa :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,7 (non applicable suite aux dispositions issues de la loi ALUR)

Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle

ZONE UC

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Dans tous les secteurs :

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

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

1 – Rappels :

- 1.1- l'édification de clôture est soumise aux dispositions définies lors de la délibération du Conseil Municipal du 26 février 2008.
- 1.2- les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu au code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- 1.3- les éléments de paysage repérés en pièce 4.6 sont soumis aux articles L123-1-5-7° et R421-28-e 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 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- Les installations classées si elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.
- 2.3- L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.
- 2.4- Toutes les opérations d'ensemble comprenant:
 - soit plus de 400m² de surface de plancher
 - soit 3 lots ou plus
 - soit 3 logements ou plus doivent comprendre 30% de logements sociaux.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Les accès sont soumis à permission de voirie.

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

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

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

Tout accès direct sur la route départementale 115 est 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.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible.

Lorsque la voie sera susceptible d'un allongement ultérieur permettant d'assurer la poursuite de l'urbanisation ou une liaison avec une voie existante, dans ce cas, elle ira jusqu'à la limite de l'unité foncière.

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

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

3- Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigé 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 :

2.1 Eaux usées :

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

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexe. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau collectif.

2.2 Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre

écoulement des eaux pluviales, (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il pourra être imposé des systèmes de rétention des eaux pluviales sur le terrain.

3- Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementé.

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

Toute construction devra être implantée à une distance de :

1-Pour la RD 115 :

Dans les espaces urbanisés de la commune :

- les constructions à usage d'habitation seront implantées au moins à 35 m
- par rapport à l'axe de la route départementale 115,
- les autres constructions seront implantées au moins à 25 m
- par rapport à l'axe de la route départementale 115,

2-Pour les voies communales et les autres départementales:

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

3- Pour les autres voies

- de 5 mètres minimum de l'alignement

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour l'extension des bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains.
- Lors de l'étude d'un plan de masse concernant une opération d'ensemble.
- En raison de la topographie des lieux ou de la nature du sol.
- Pour les installations d'intérêt général.
- Pour les annexes (piscines, abris de jardin, garages,...).

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

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

Toutefois, les constructions dont la hauteur excède 4 mètres (mesurée à l'égout du toit) ne pourront pas être admises en limites.

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

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

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains.

Lors de l'étude d'un plan de masse concernant une opération d'ensemble.

- En raison de la topographie des lieux ou de la nature du sol.
- Pour les installations d'intérêt général.
- Pour les annexes (piscines, abris de jardin, garages,...).

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

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

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

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

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

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de la hauteur :

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

2 – Hauteur :

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

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

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

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

En application de l'article L123-1-5-7°, les éléments de paysage reportés sur le document graphique et répertoriés dans la liste devront être préservés et valorisés.

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

1 - Conditions générales :

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

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

2 - Toitures

À l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux solaires et toits-terrasses, les toitures devront être :

- soit à versants, et leur pente ne pourra excéder 35 %.
- soit monopente

3- Façades

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

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants permettant une inscription au site environnant.

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

Sont interdits :

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

4- Annexes

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

5-Clôtures sur rue:

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

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,50 m. Les murs seront enduits.

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

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

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

ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

1 – Habitations :

Une place de stationnement par logement.

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

2 - Commerces :

Deux places pour 50 m² de surface de vente,

3- Activités, bureaux :

Deux places pour 50 m² de surface de plancher,

4 - Équipement hôtelier et de restauration :

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

5- Stationnement des deux roues :

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

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

6 - Pour les établissements d'enseignement :

Pour les écoles du 1er degré, 1 aire par classe et 1 aire par emploi administratif

La disposition précitée ne s'applique aux emplois administratifs lorsqu'il s'agit d'une extension d'un établissement scolaire du 1er degré.

Pour les établissements d'enseignement secondaire : 1 place pour 20 élèves

7 - Constructions et établissements non prévus ci-dessus :

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

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

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées, il pourra être fait application de l'article L123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

2 - Autres plantations existantes :

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

En application de l'article L123-1-5-7°, les éléments de paysage reportés sur le document graphique et répertoriés dans la liste devront être préservés et valorisés.

3 - Espaces libres - Plantations :

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

ZONE UD

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Dans tous les secteurs :

- 1.1- Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 1.2- Les constructions et installations à usage industriel,
- 1.3- Les constructions et installations à usage d'artisanat à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.4- Les constructions et installations à usage d'entrepôts de plus de 150 m² de surface de plancher
- 1.5- Les 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- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.8- Les dépôts de véhicules et de matériaux.
- 1.9- Les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2,

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

1 – Rappels :

- 1.1- l'édification de clôture est soumise aux dispositions définies lors de la délibération du Conseil Municipal du 26 février 2008.
- 1.2-- les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu au code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- 1.3— les éléments de paysage repérés en pièce 4.6 sont soumis aux articles L123-1-5- 7° et R421-28-e 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 constructions et installations à usage 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 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- L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Les accès sont soumis à permission de voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

2 - Voirie

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

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

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

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

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

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

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable :

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

2 – Assainissement :

2.1 Eaux usées :

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

2.2 Eaux pluviales :

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

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

4 - Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementé

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

Toute construction devra être implantée à une distance de :

1-Pour la RD 115 :

Dans les espaces urbanisés de la commune :

- les constructions à usage d'habitation seront implantées au moins à 35 m par rapport à l'axe de la route départementale 115,
- les autres constructions seront implantées au moins à 25 m par rapport à l'axe de la route départementale 115,

2-Pour les voies communales et les autres départementales:

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

3- Pour les autres voies

- de 5 mètres minimum de l'alignement

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour l'extension des bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains.
- Lors de l'étude d'un plan de masse concernant une opération d'ensemble.
- En raison de la topographie des lieux ou de la nature du sol.
- Pour les installations d'intérêt général.
- Pour les annexes (piscines, abris de jardin, garages,...).

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives.

Toutefois, la construction en limite est possible pour les annexes (non affectés au logement et non contigus au bâtiment d'habitation) à condition que leur hauteur n'excède pas 4 m et que leur longueur n'excède pas 8 m.

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

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
 - Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains.
- Lors de l'étude d'un plan de masse concernant une opération d'ensemble.
- En raison de la topographie des lieux ou de la nature du sol.
 - Pour les installations d'intérêt général.
 - Pour les annexes (piscines, abris de jardin, garages,...).

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

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

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

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

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

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de la hauteur :

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

2 – Hauteur :

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

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

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

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

En application de l'article L123-1-5-7°, les éléments de paysage reportés sur le document graphique et répertoriés dans la liste devront être préservés et valorisés.

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

1 - Conditions générales :

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

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

2 - Toitures

À l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux solaires et toits-terrasses, les toitures devront être :

- soit à versants, et leur pente ne pourra excéder 35 %.
- soit monopente

3- Façades

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

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants permettant une inscription au site environnant.

Les couleurs des matériaux et enduits devront se référer aux tons et prescriptions établies par la

Charte paysagère Midi-Quercy (cf. Fiche « Architecture et patrimoine bâti des matériaux et couleurs du Pays » en annexe du présent règlement).

Sont interdits :

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

4- Annexes

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

5-Clôtures sur rue:

Les clôtures végétales doivent s'inspirer de la palette végétale de la charte paysagère de Midi-Quercy (cf. palette végétale en annexe du présent règlement). Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m. Les murs seront enduits.

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

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

ARTICLE UD12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

1 - Habitations:

une place de stationnement par logement.

Pour les ensembles d'habitations groupées et les lotissements de plus de 5 logements, il est exigé 1,5 places de stationnement par logement et 0,5 place annexée à la voirie.

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

2 - Commerces :

Deux places pour 50 m² de surface de vente,

3- Activités, bureaux :

Deux places pour 50 m² de surface de surface de plancher,

4 - Équipement hôtelier et de restauration :

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

5- Stationnement des deux roues :

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

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

6 - 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 L123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

2 - Autres plantations existantes :

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

En application de l'article L123-1-5-7°, les éléments de paysage reportés sur le document graphique et répertoriés dans la liste devront être préservés et valorisés.

3 - Espaces libres - Plantations :

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

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

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

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

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

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

ZONE UH

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Dans tous les secteurs :

- 1.1- Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 1.2- Les constructions et installations à usage industriel,
- 1.3- Les constructions et installations à usage d'artisanat à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.4- Les terrains de camping, de caravanning, 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- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.7- Les dépôts de véhicules et de matériaux.

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

1 – Rappels :

- 1.1- l'édification de clôture est soumise aux dispositions définies lors de la délibération du Conseil Municipal du 26 février 2008.
- 1.2-- les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu au code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- 1.3-- les éléments de paysage repérés en pièce 4.6 sont soumis aux articles L123-1-5- 7° et R421-28-e 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 constructions et installations à usage d'artisanat **et de commerce**, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins.

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Les accès sont soumis à permission de voirie.

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

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

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

Tout accès sur la RD 115 est 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.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.

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

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

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

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable :

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

2 – Assainissement :

2.1 Eaux usées :

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

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

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

2.2 Eaux pluviales :

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

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

4 - Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementé

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

Toute construction devra être implantée à une distance de :

1-Pour la RD 115 :

Dans les espaces urbanisés de la commune :

- les constructions à usage d'habitation seront implantées au moins à 35 m par rapport à l'axe de la route départementale 115,
- les autres constructions seront implantées au moins à 25 m par rapport à l'axe de la route départementale 115,

2-Pour les voies communales et les autres départementales:

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

3- Pour les autres voies

- de 5 mètres minimum de l'alignement

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour l'extension des bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains.
- Lors de l'étude d'un plan de masse concernant une opération d'ensemble.
- En raison de la topographie des lieux ou de la nature du sol.
- Pour les installations d'intérêt général.
- Pour les annexes (piscines, abris de jardin, garages,...).

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives.

Toutefois, la construction en limite est possible pour les annexes (non affectés au logement et non contigus au bâtiment d'habitation) à condition que leur hauteur n'excède pas 4 m et que leur longueur n'excède pas 8 m.

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

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains.
- Lors de l'étude d'un plan de masse concernant une opération d'ensemble.
- En raison de la topographie des lieux ou de la nature du sol.
- Pour les installations d'intérêt général.
- Pour les annexes (piscines, abris de jardin, garages,...).
- Pour les limites séparatives concomitantes avec la zone agricole, une masse boisée, une voie.

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

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

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

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

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

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de la hauteur :

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

2 – Hauteur :

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

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

1 - Conditions générales :

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

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

2 - Toitures

À l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux solaires et toits-terrasses, les toitures devront être :

- soit à versants, et leur pente ne pourra excéder 35 %.
- soit monopente

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

3- Façades

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

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants permettant une inscription au site environnant.

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

Sont interdits :

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

4- Annexes

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

5-Clôtures sur rue:

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

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,50 m. Les murs seront enduits.

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

ARTICLE UH12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

1 – Habitations :

une place de stationnement par logement.

Pour les ensembles d'habitations groupées et les lotissements de plus de 5 logements, il est exigé 1,5 places de stationnement par logement et 0,5 place annexée à la voirie.

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

2 – Commerces :

Deux places pour 50 m² de surface de vente,

3- Activités, bureaux :

Deux places pour 50 m² de surface de surface de plancher,

4 - Équipement hôtelier et de restauration :

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

5- Stationnement des deux roues :

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

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

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

6 - 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 L123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

2 - Autres plantations existantes :

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

En application de l'article L123-1-5-7°, les éléments de paysage reportés sur le document graphique et répertoriés dans la liste devront être préservés et valorisés.

3 - Espaces libres - Plantations :

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

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

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

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

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

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ZONE US

ARTICLE US 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Dans tous les secteurs :

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

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

1 – Rappels :

- 1.1- l'édification de clôture est soumise aux dispositions définies lors de la délibération du Conseil Municipal du 26 février 2008.
- 1.2- les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu au code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

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

Dans tous les secteurs :

- 2.1- Les constructions et installations à usage d'habitation à condition que ce soit des logements de fonction ou gardiennage, ne dépassant pas 150 m² de SHON.,
- 2.2- Les installations classées si elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.
- 2.3- L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.
- 2.4- Les installations en rapport avec la vocation de la zone ou nécessaires au bon fonctionnement des activités.

ARTICLE US 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – Accès et voiries

Les accès sont soumis à permission de voirie.

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

2 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

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

ARTICLE US 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable :

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

2 – Assainissement :

2.1 Eaux usées :

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

2.2 Eaux pluviales :

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

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

4 - Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

ARTICLE US 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementé.

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

Les constructions devront respecter un retrait minimum de 10 5 m par rapport à l'axe des voies communales.

Dans certains cas, des implantations différentes pourront être autorisées lorsque des raisons techniques et d'urbanisme l'imposent.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction et jamais inférieur à 4 m.

Dans certains cas, des implantations différentes pourront être autorisées lorsque des raisons techniques et d'urbanisme l'imposent.

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

L'implantation de deux constructions non contiguës sur une même propriété doit tenir compte des règles de sécurité et de lutte contre l'incendie. Un espacement minimum de 4 m devra être aménagé à cet effet.

ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE US 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE US 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les aménagements et agrandissements admis devront respecter l'architecture des constructions existantes, le site et les paysages.

ARTICLE US12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE US 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

2 - Autres plantations existantes :

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

3 - Espaces libres - Plantations :

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

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

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

ARTICLE US 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UX

La zone UX est composée de 3 secteurs :

- **Un secteur UX** : raccordé entièrement au réseau collectif d'assainissement, au lieu-dit « Brugues ».
- **Un secteur UXa** : en assainissement autonome au lieu-dit « Roques » au sud de la D958.
- **Un sous-secteur UXab** : en assainissement autonome au lieu-dit « Roques » au nord de la D958 et soumis à des enjeux paysagers spécifiques.

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

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

1 - Rappels :

1.1- l'édification de clôture est soumise aux dispositions définies lors de la délibération du Conseil Municipal du 26 février 2008.

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

2.1- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction de l'établissement édifié dans le secteur, et qu'elles ne dépassent pas 150 m² de surface de plancher, et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité. Cette disposition ne s'applique pas dans le sous-secteur UXab.

2.2- Les installations classées si elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

2.3- Les constructions et installations à usage de services ou d'équipements collectifs en rapport avec une activité industrielle ou nécessaires au bon fonctionnement des activités.

2.4- Dans les secteurs délimités par le document graphique comme des orientations d'aménagement et de programmation, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être compatibles avec les orientations définies par la pièce 3 du dossier de PLU.

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Les accès sont soumis à permission de voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Tout accès sur la RD 115 est interdit.

2 – Voirie :

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

Elles sont soumises aux 2 conditions suivantes simultanément remplies :

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

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

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

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

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

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

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

2.1 Eaux usées :

Pour le secteur UX :

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

Les eaux usées non domestiques doivent être prétraitées avant tout rejet au réseau collectif

d'assainissement lorsqu'il existe.

Pour le secteur UXa:

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

2.2 Eaux résiduaires industrielles :

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

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

2.3 Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge et conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Il pourra être imposé des systèmes de rétention des eaux pluviales sur le terrain.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementé

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

Toute construction devra être implantée à une distance de :

1- Par rapport à la R.D 115 :

Dans les espaces urbanisés de la commune :

- Les constructions à usage d'habitation seront implantées au moins à 35 m par rapport à l'axe de la route départementale 115,
- Les autres constructions seront implantées au moins à 25 m par rapport à l'axe de la route départementale 115,

2-Pour les voies départementales :

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

3-Pour les autres voies :

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

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour l'extension des bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains.

- Lors de l'étude d'un plan de masse concernant une opération d'ensemble.
- En raison de la topographie des lieux ou de la nature du sol.
- Pour les installations d'intérêt général.
- Pour les annexes (piscines, abris de jardin, garages, ...).

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

1 - Toute construction doit être édifée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière, au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 4 m.
Toutefois, les constructions sur un seul niveau et dont la hauteur (mesurée à l'égout du toit) n'excède pas 4 m pourront être admises en limites.

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

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

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains.

Lors de l'étude d'un plan de masse concernant une opération d'ensemble. - En raison de la topographie des lieux ou de la nature du sol.

- Pour les installations d'intérêt général.
- Pour les annexes (piscines, abris de jardin, garages, ...).

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

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

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

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~~ 13 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales :

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

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

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

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

2 – Façades

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

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

2 - Toitures

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

3 - Clôtures sur rue

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

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

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

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

Les massifs de maçonnerie des entrées sur parcelles devront intégrer les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc...Ils seront enduits. Leur hauteur ne pourra excéder 2,00 mètres. Les portails et portillons seront constitués d'un barreaudage vertical.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

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

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

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

1 - Habitations :

Une place de stationnement par logement.

2 - Commerces :

Deux places pour 50 m² de surface de vente,

3- Activités, bureaux :

Deux places pour 50 m² de surface de surface de plancher,

4 - Équipement hôtelier et de restauration :

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

5- Stationnement des deux roues :

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

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

6 - 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 L123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

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

8 - Les dispositions précitées ne s'appliquent pas au sous-secteur UXab. Ainsi, le sous- secteur UXab n'est pas assujéti à des obligations particulières en matière de stationnement.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

2 - Autres plantations existantes :

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

3 - Espaces libres - Plantations :

Les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux surfaces d'exposition

devront être engazonnées ou plantés.

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

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

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

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

Les dispositions précitées s'appliquent également dans le sous-secteur UXab, sur les parcelles en limites avec la zone N.

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) est fixé à 0.75.

Supprimé par la loi ALUR.

ZONE 1AU

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

1-Sont interdits :

Dans tous les secteurs :

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

Dans les secteurs 1AU, 1AUa:

- 1.8- Les constructions et installations à usage industriel,
- 1.9- Les constructions et installations à usage d'entrepôts de plus de 150 m² de surface de plancher,
- 1.10- Les dépôts de matériaux.

Dans le secteur 1AUe :

- 1.11- Les constructions et installations autres que celles fixées à l'article 2.

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

1- Rappels :

- 1.1- l'édification de clôture est soumise aux dispositions définies lors de la délibération du Conseil Municipal du 26 février 2008.
- 1.2- les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu au code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- 1.3- les éléments de paysage repérés en pièce 4.6 sont soumis aux articles L123-1- 5-7° et R421-28-e du Code de l'Urbanisme.

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

Dans tous les secteurs :

- 2.1- Les installations classées si elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.
- 2.2- L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.
- 2.3- Toutes les opérations d'ensemble comprenant :
 - Soit plus de 400m² de surface de plancher
 - Soit 3 lots ou plus
 - Soit 3 logements ou plus

Doivent comprendre 30% de logements sociaux

Dans les secteurs 1AU, 1AUa :

2.3- Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat nécessaires à la vie du centre-bourg, à condition qu'elles soient inférieures à 100 m² de surface hors œuvre nette, et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,

2.4- Lors de la réalisation d'opération d'ensemble sur les secteurs délimités sur le document graphique de zonage, un pourcentage du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements sociaux. Ce pourcentage est défini sur le document graphique de zonage.

La réalisation des logements sociaux devra se faire dans le respect des proportions ci- dessous :

- 20 % de logements T2
- 60 % de logements T3
- 20% de logements T4

Dans le secteur 1AUe :

2.5- les constructions et installations à condition que ce soient des équipements d'intérêt collectif paramédicaux

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

2.7- Lors de la réalisation d'opération d'aménagement sur le secteur de la Bournaguese, au moins 30% du programme de logements devront être affectés à la réalisation de logements locatifs conventionnés.

La réalisation des logements sociaux devra se faire dans le respect des proportions ci- dessous :

- 20 % de logements T2
- 60 % de logements T3
- 20% de logements T4

Dans les secteurs 1AUXa, 1AUXb, et 1AUXc :

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

2.9 pour les secteurs indicés « a, b, c,», leur urbanisation se fera dans l'ordre alphabétique. Le secteur « b » ne pourra être construit que lorsque 50% des permis seront accordés dans le secteur «a», et le secteur « c » ne pourra être construit que lorsque 50% des permis seront accordés dans le secteur « b ».

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Les accès sont soumis à permission de voirie.

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

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

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

Tout accès direct sur la route départementale 115 est 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.

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

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

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

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

Pour les secteurs 1 AU, 1 AU a, 1AU e:

- Largeur minimale de chaussée : 5 mètres,
- Largeur minimale de plate-forme : 8 mètres hors fossés.
- Dans le cas de voiries accompagnées de cheminements piétons et/ou pistes cyclables paysagères et plantées, la largeur minimale de plate-forme sera de 15 mètres.

Néanmoins :

- Dans le cas d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation publique pourront avoir des caractéristiques différentes.
- Dans le cas de prolongement de voies existantes, les voies créées pourront avoir les mêmes caractéristiques que celles qu'elles prolongent.

Pour les secteurs 1AUXa, 1AUXb, 1AUXc :

- Largeur minimale de chaussée : 6 mètres,
- Largeur minimale de plate-forme : 9 mètres hors fossés.
- Dans le cas de voiries accompagnées de cheminements piétons et/ou pistes cyclables paysagères et plantées, la largeur minimale de plate-forme sera de 15 mètres.

Néanmoins :

- Dans le cas d'opérations d'ensemble, les voies ouvertes à la circulation publique pourront avoir des caractéristiques différentes.
- Dans le cas de prolongement de voies existantes, les voies créées pourront avoir les mêmes caractéristiques que celles qu'elles prolongent.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

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

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

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

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

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable :

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

2 – Assainissement :

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.

Eaux pluviales :

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

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

Eaux résiduaires industrielles :

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

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

4 - Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

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

1-Toute construction ou installation devra être implantée à une distance de :

Pour la RD 115 :

- les constructions à usage d'habitation seront implantées au moins à 35 m par rapport à l'axe de la route départementale 115,
- les autres constructions seront implantées au moins à 25 m par rapport à l'axe de la route départementale 115,

Pour les autres voies départementales :

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

Pour les autres voies et emprises publiques : Dans les secteurs 1AU, 1AU a, et 1 AU e :

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

Dans les secteurs 1AUXa, 1AUXb, 1AUXc :

- à 4 mètres minimum à partir de la fin du bord de rive des toits de l'emprise publique.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour l'extension des bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains.
- Lors de l'étude d'un plan de masse concernant une opération d'ensemble.
- En raison de la topographie des lieux ou de la nature du sol.
- Pour les installations d'intérêt général.
- Pour les annexes (piscines, abris de jardin, garages,...).

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

1. Dans les secteurs 1AU, 1AU a et 1 AU e :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives
- soit avec un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieur à 4 mètres

Toutefois, la construction en limite est possible pour les annexes (non affectés au logement et non contigus au bâtiment d'habitation) à condition que leur hauteur n'excède pas 4 m et que leur longueur n'excède pas 8 m.

2. Dans les secteurs 1AUXa, 1AUXb, 1AUXc :

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

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

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

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

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
 - Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains.
- Lors de l'étude d'un plan de masse concernant une opération d'ensemble.
- En raison de la topographie des lieux ou de la nature du sol.
 - Pour les installations d'intérêt général.
 - Pour les annexes (piscines, abris de jardin, garages,...).

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

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

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

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

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de la hauteur :

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

2 - Hauteur :

Dans les secteurs 1AU, 1 AU a, et 1 AU e :

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

Dans les secteurs 1AUXa, 1AUXb, 1AUXc :

La hauteur maximale des constructions et installations 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.

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

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

En application de l'article L123-1-5-7, les éléments de paysage reportés sur le document graphique et répertoriés dans la liste devront être préservés et valorisés.

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur

des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

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

1 - Conditions générales :

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

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

2 - Toitures

À l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux solaires et toits-terrasses, les toitures devront être :

- soit à versants, et leur pente ne pourra excéder 35 %.
- soit monopente

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

3- Façades

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

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants permettant une inscription au site environnant.

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

Sont interdits :

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

4- Annexes

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

5-Clôtures sur rue:

Les clôtures végétales doivent s'inspirer de la palette végétale de la charte paysagère de Midi-Quercy (cf. palette végétale en annexe du présent règlement). Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,50 m. Les murs seront enduits.

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

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

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

B - Dans les secteurs 1AUXa, 1AUXb, 1AUXc :

1 - Façades - Volumes

Pour toutes les constructions, sont déconseillés les imitations de matériaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts et ceci sur toutes les façades du bâtiment, ainsi que les matériaux réfléchissants.

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

2 - Clôtures

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

Les clôtures seront constituées par des haies vives protégées ou non par des grilles et grillages.

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

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

1 – Habitation :

Deux places de stationnement par logement.

Pour opérations d'ensemble de plus de 5 logements, il est exigé 2,5 places de stationnement par logement et 0,5 place annexée à la voirie.

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

2 - Commerces :

Deux places pour 50 m² de surface de vente,

3- Activités, bureaux

Deux places pour 50 m² de surface de surface de plancher,

4 - Équipement hôtelier et de restauration :

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

5- Stationnement des deux roues :

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

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

6 - 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 L123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

2 - Autres plantations existantes :

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

En application de l'article L123-1-5-7°, les éléments de paysage reportés sur le document graphique et répertoriés dans la liste devront être préservés et valorisés.

3 - Espaces libres - Plantations :

Dans les secteurs 1AU, 1 AU a, et 1 AU e :

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

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

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

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.

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

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

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

Dans les secteurs 1AUXa, 1AUXb, 1AUXc :

Les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement ni aux surfaces d'exposition devront être engazonnées ou plantés d'essences locales mélangées.

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

Le long de la RD 115, dans la bande de recul d'implantation des constructions, seront plantés trois

rangées d'arbres de hautes tiges d'essences locales. Cette bande devra être obligatoirement enherbée et plantée, à l'exclusion de toute autre utilisation.

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

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

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

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour le secteur 1 AU :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,70.

Pour le secteur 1 AU a:

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50.

Pour le secteur 1 AU e:

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,60.

Pour les secteurs 1AUXa, 1AUXb, 1AUXc :

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.75.

ZONE 2AU

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

1-Rappels :

1.1- l'édification de clôture est soumise aux dispositions définies lors de la délibération du Conseil Municipal du 26 février 2008.

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

1.3- les éléments de paysage repérés en pièce 4.6 sont soumis aux articles L123-1-5- 7° et R421-28-e 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 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.

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'UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé.

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

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

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

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

En cas d'aménagements ou d'extensions, les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

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

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

En application de l'article L123-1-5-7°, les éléments de paysage reportés sur le document graphique et répertoriés dans la liste devront être préservés et valorisés.

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

ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 2 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1-Espaces boisés classés :

Sans objet.

2-Espaces libres - Plantations

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

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

ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0.

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

ZONE A

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1-Rappel :

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

2- sont interdites :

Toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.

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

1-Rappels :

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

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

1.3 – les éléments de paysage repérés en pièce 4.6 sont soumis aux articles L123-1-5- 7° et R421-28-e 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 extensions à usage d'habitation, et leurs annexes, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole,

2.2 - Les constructions et installations, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole,

2.3 - Le changement de destination de bâtiments existants d'intérêt architectural ou patrimonial, désignés sur les documents graphiques par une étoile, sous les conditions suivantes :

- Ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, et il ne doit pas entraîner une extension de la superficie initiale du bâtiment à la date d'approbation du présent PLU.

- Le bâtiment est desservi par les réseaux,

- Ce changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments agricoles en habitations, ou en activités liées au tourisme, à l'artisanat et au commerce.

2.4 -Les installations classées si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole, ou au fonctionnement des équipements publics.

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

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

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

2-Voirie

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

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

Tout accès sur la RD 115 est interdit.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1-Eau potable :

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

2-Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

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

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

2.2 - Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il pourra être imposé des systèmes de rétention des eaux pluviales sur le terrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

a) Toute construction ou installation doit être implantée avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 115.

1-Pour les voies communales et les autres départementales:

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

2- Pour les autres voies

- de 5 mètres minimum de l'alignement

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour l'extension des bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains.
- Lors de l'étude d'un plan de masse concernant une opération d'ensemble
- En raison de la topographie des lieux ou de la nature du sol.
- Pour les installations d'intérêt général.
- Pour les annexes (piscines, abris de jardin, garages,...).

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

1.- Les constructions à usage d'habitation doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance minimum de 4 m.

2.- Les constructions autres que d'habitation doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance minimum de 4 m.

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

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
 - Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains.
- Lors de l'étude d'un plan de masse concernant une opération d'ensemble
- En raison de la topographie des lieux ou de la nature du sol.
 - Pour les installations d'intérêt général.
 - Pour les annexes (piscines, abris de jardin, garages,...).
 - Pour les limites séparatives concomitantes avec, une masse boisée, une voie.

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à 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, 13 mètres à l'égout du toit,
- pour les autres constructions : 7 mètres à l'égout du toit.

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

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

En application de l'article L123-1-5-7°, les éléments de paysage reportés sur le document graphique et répertoriés dans la liste devront être préservés et valorisés.

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

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

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

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

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

Sont interdits :

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

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

2- Pour les constructions à usage agricole :

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

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

3- Pour les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial :

Les éléments remarquables des bâtiments devront être préservés. Les aménagements, et extensions devront s'effectuer dans les mêmes matériaux que le bâtiment ancien ou dans des matériaux présentant une cohérence avec le bâtiment principal. L'intégration paysagère des annexes fera partie intégrante des demandes de permis de construire.

Pour les maisons de gardes-barrières : le faîtage des agrandissements sera dans le même sens que celui du bâtiment principal, le toit sera à deux pentes et de même nature.

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 :

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

En application de l'article L123-1-5-7°, les éléments de paysage reportés sur le document graphique et répertoriés dans la liste devront être préservés et valorisés.

3 – Espaces libres et plantations :

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

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

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

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE N

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Rappel :

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

2- sont interdits :

Dans les secteurs N, N a, N h :

2.1. Les constructions et installations à usage industriel et d'entrepôts, 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, à l'exception des cas fixés à l'article 2 dans le secteur N,

2.3. Les constructions à usage d'habitation à l'exception des cas fixés à l'article 2

2.4. Les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2,

2.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,

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

2.7. Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et habitations légères de loisirs,

2.8. Les dépôts de véhicules et de matériaux.

Dans les secteurs Nb, Ne, Ni, Nt :

2.9. Toutes constructions ou installations non liées à la vocation de la zone.

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

1- Rappels :

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

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

1.3 - les éléments de paysage repérés en pièce 4.6 sont soumis aux articles L123-1-5- 7° et R421-28-e du Code de l'Urbanisme.

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

Dans tous les secteurs :

2.1 - Les 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.

Dans le secteur N :

2.2 - L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à condition qu'elles ne dépassent pas 20 % de l'existant, à la date d'approbation du présent PLU et dans la limite de 200 m² de SHON totale, et la création d'annexes.

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

Dans le secteur Na :

2.5 - L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à condition qu'elles ne dépassent pas 20 % de l'existant, à la date d'approbation du présent PLU et dans la limite de 200 m² de SHON totale, et la création d'annexes.

2.6 - La création d'annexes à l'habitat à condition qu'elles soient sur la même unité foncière que la construction principale.

Dans le secteur Nh :

2.7 - L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à condition qu'elles ne dépassent pas 20 % de l'existant, à la date d'approbation du présent PLU et dans la limite de 200 m² de SHON totale, et la création d'annexes.

2.8 -La création d'annexes à l'habitat à condition qu'elles soient sur la même unité foncière que la construction principale.

2.10 -Le changement de destination à condition que ce soit pour des habitations, ou en activités liées au tourisme (restaurant, artisanat d'art...).

Dans le secteur NI :

2.11 -Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à la vocation de la zone.

Dans le secteur Nt :

2.12 -Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à la vocation de la zone.

Dans le secteur Nb :

2.13 -Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à la vocation 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 ne pas entraîner de gêne pour la circulation.

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

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

2-Voirie :

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

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

Tout accès sur la RD 115 est interdit.

3. Pistes cyclables et cheminements piétonniers

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

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), et aux normes en vigueur.

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

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il pourra être imposé des systèmes de rétention des eaux pluviales sur le terrain.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1-Toute construction devra être implantée à une distance minimum de :

Pour l'A20 et la RD820 20 :

- 100 m par rapport à l'axe des voies,

Pour la RD 115 :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD.

Pour les autres voies :

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

2-Pour les voies communales et les autres départementales:

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

3- Pour les autres voies

- de 5 mètres minimum de l'alignement

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour l'extension des bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains.
- Lors de l'étude d'un plan de masse concernant une opération d'ensemble
- En raison de la topographie des lieux ou de la nature du sol.
- Pour les installations d'intérêt général.
- Pour les annexes (piscines, abris de jardin, garages,...).

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

Les constructions doivent être implantées à d'une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives,

Toutefois, la construction en limite est possible pour les annexes (non affectés au logement et non contigus au bâtiment d'habitation) à condition que leur hauteur n'excède pas 4 m et que leur longueur n'excède pas 8 m.

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

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains.
- Lors de l'étude d'un plan de masse concernant une opération d'ensemble
- En raison de la topographie des lieux ou de la nature du sol.
- Pour les installations d'intérêt général.
- Pour les annexes (piscines, abris de jardin, garages,...).
- Pour les limites séparatives concomitantes avec la zone agricole, une masse boisée, une voie.

A-Dans tous les secteurs sauf Nb :

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

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

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

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

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

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 dépasser :

- * 7 mètres sous sablière, constructions autres qu'agricoles
- * 10 mètres sous sablière, pour les bâtiments agricoles.

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

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

En application de l'article L123-1-5-7°, les éléments de paysage reportés sur le document graphique et répertoriés dans la liste devront être préservés et valorisés.

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

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

1 - Conditions générales :

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

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

2 - Toitures

À l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux solaires et toits-terrasses, les toitures devront être :

- soit à versants, et leur pente ne pourra excéder 35 %.
- soit monopente

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

3- Façades

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

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants permettant une inscription au site environnant.

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

Sont interdits :

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

4- Annexes

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

5-Clôtures sur rue:

Dans tous les secteurs sauf Nb :

Les clôtures végétales doivent s'inspirer de la palette végétale de la charte paysagère de Midi-Quercy (cf. palette végétale en annexe du présent règlement). Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,50 m. Les murs seront enduits.

Sur les espaces piétonniers et pistes cyclables, des portails d'une largeur maximum de 1,00 mètre pourront être aménagés.

2- Pour les constructions à usage agricole :

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

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

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

En application de l'article L123-1-5-7°, les éléments de paysage reportés sur le document graphique et répertoriés dans la liste devront être préservés et valorisés.

3 – Espaces libres et plantations :

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

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

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

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

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

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Secteur Nh :

Le COS est fixé à 0.15

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 toitures, annexes à l'habitat, excepté les terrasses au niveau du sol et non couvertes (dictionnaire de l'urbanisme, éditions du moniteur).

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

MITOYENNETÉ : la clôture séparant deux fonds contigus est, soit privative, soit mitoyenne. Elle est privative lorsqu'elle est la propriété exclusive du propriétaire de l'un des fonds. Elle est mitoyenne lorsqu'elle appartient aux propriétaires des fonds contigus en copropriété indivise. Toute clôture séparative peut être mitoyenne, quelle que soit sa nature : murs, haies, fossés... La preuve de la mitoyenneté se fait par la production d'un titre, par la prescription ou par les présomptions légales. Le montant de l'obligation aux charges de la mitoyenneté (entretien, réparation, reconstruction) est proportionnel au droit de chacun.

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

PARC RÉSIDENTIEL DE LOISIRS (PRL) : un terrain spécialement aménagé pour l'accueil des HLL et qui fait l'objet d'une procédure d'autorisation alignée sur celle des campings caravanings.

SURFACE DE PLANCHER : Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur

des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'État précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

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

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

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

ANNEXES

ANNEXE N°1 : LES PALETTES VÉGÉTALES PRÉCONISÉES SUR LES TERROIRS DU QUERCY VERT ET DES TERRASSES ET VALLÉE DE L'AVEYRON.

ANNEXE N°2 : ARCHITECTURE ET PATRIMOINE BÂTI : DES MATÉRIAUX ET COULEURS DU PAYS.