

ZONE 1AUH



CARACTERE DE LA ZONE :

La **zone 1AUh** correspond à des terrains non aménagés réservés pour une urbanisation future en continuité de l'urbanisation existante.

Elle couvre les hameaux de la Cavalerie, et de Bastié. Ces pôles complémentaires de développement du bourg sont à vocation d'habitat.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2004-490 du 3 juin 2004, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par le Code du Patrimoine, livre V, titre II ».

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

ARTICLE 1AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdits:

- 1.1. Les constructions et installations à usage d'habitat à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.2. Les constructions et installations à usage d'artisanat à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.3. Les constructions et installations à usage industriel, et de commerces
- 1.4. Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage.
- 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, et hors des stationnements couverts.
- 1.7. Les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.8. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.9. Les dépôts de matériaux et de véhicules.

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

1 – Rappels :

- 1.1 - les démolitions sont soumises à permis dans le champ d'application territorial du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- 1.2 – les éléments de patrimoine repérés en pièce 4.5 sont soumis aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

- 2.1. Les constructions et installations à usage d'habitat si elles sont compatibles avec les schémas d'aménagement figurant dans les orientations particulières du présent PLU, et à condition qu'elles soient réalisées soit dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- 2.2. Les constructions à usage d'artisanat à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins.
- 2.3. Les installations classées si elles sont nécessaires à la vie du quartier ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.
- 2.4. L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.

ARTICLE 1AUh 3 - ACCES ET VOIRIE.

1 - Accès

Les accès sont soumis à permis de voirie.

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

Les 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.

Les accès directs sur les voies départementales seront évités. Ils seront de préférence groupés et sécurisés.

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 seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible.

Quand la voie a une longueur supérieure à 25 mètres, elle devra être aménagée dans sa partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent faire demi-tour.
Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Le passage 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 1AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Les constructions et installations devront être conçues de manière à laisser le passage de l'ensemble des réseaux existants ou projetés.

1 - Eau :

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.
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.

3 - Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

ARTICLE 1AUh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

ARTICLE 1AUh 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. La façade principale des constructions devra s'implanter :

Par rapport à la RD 964 :

- dans une bande allant d'un recul de 15 mètres à un recul de 25 mètres.

Par rapport aux autres voies et espaces publics existants ou à créer :

- dans une bande allant de l'emprise de l'espace public à un recul de 10 mètres maximum.

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

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

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

A-Limites séparatives latérales :

1. Toute construction doit être implantée soit en limite séparative, soit à une distance de ses limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

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

B-Limite séparative postérieure :

1. Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative postérieure au moins égale à la moitié de leur hauteur (mesurée à l'égout du toit) avec un minimum de 3 mètres.

2. Toutefois, la construction en limite postérieure pourra être admise :

- Pour les parcelles dont la faible profondeur, mesurée à partir de l'alignement de la voirie, justifie la construction jusqu'en limite postérieure ;
- Pour les locaux annexes (locaux non affectés au logement et non contigus au bâtiment d'habitation) à la condition que leur hauteur (mesurée à l'égout du toit) n'excède pas 2,5 mètres et que leur longueur n'excède pas 5 mètres.
- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant,

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

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

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

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à 4 m.
2. Des implantations ne répondant pas aux dispositions du § 1 ci-dessus pourront être autorisées pour des agrandissements ou aménagements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition de ne pas aggraver l'état existant.

ARTICLE 1AUh 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé

ARTICLE 1AUh 10 - HAUTEUR.

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant naturel jusqu'à l'égout du toit.

2. Hauteur :

La hauteur maximum des constructions ne doit pas dépasser 7 m.

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

ARTICLE 1AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR.

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

1 - Règles générales d'aspect

- Les constructions seront de volume simple; comporteront peu de décrochements et s'adapteront, si besoin est à la pente des terrains, en évitant déblais et remblais importants.
- Les constructions seront couvertes de toitures simples, avec des pentes des toitures autour de 30% à 35%.
- Les détails (galeries, balcons, terrasses, fenêtres de toits, verrières...) seront inspirés des solutions locales traditionnelles.

2 - Matériaux et couleurs

a : Murs

- La pierre apparente sera appareillée traditionnellement, joints affleurant à la chaux et au sable de rivière (bâtiments ou clôtures) ;

- Les matériaux contemporains (briques mécaniques ou parpaing de ciment) seront enduits au mortier de chaux au ton pierre pas trop clair ;
- Les bois apparents seront associés à la maçonnerie (bâtiments ou clôtures).

b : Toitures

Les toitures seront de préférence couvertes à l'identique des toitures traditionnelles (tuile canal vieillie) ;

Les antennes, ouvrages de ventilations et paraboles ne sont pas autorisées en façade sur rue, et seront de préférence dissimulées dans des ouvrages s'intégrant au bâtiment principal.

c : Les bâtiments annexes

Ils devront être en harmonie (façade-toiture) avec l'habitation principale.

3 - Clôtures :

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

Les murs de clôtures sur rue ou voie d'accès seront réalisés soit en maçonnerie enduite au mortier de chaux, soit en brique foraines apparentes, soit en pierres apparentes.

En cas de protection surmontant un muret, elle sera soit en ferronnerie (grille métallique), soit en bois, avec lisses horizontales et barreaudages verticaux.

Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m. Les clôtures végétales doivent s'inspirer de la palette végétale de la charte paysagère de Midi-Quercy.

Pour les constructions neuves, la demande d'autorisation pour les clôtures fera l'objet de la même demande que le permis de construire.

4 - Pour les constructions publiques, d'autres solutions sont autorisées en fonction de l'affectation des bâtiments.

ARTICLE 1AUh 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

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

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

Constructions à usage d'habitation

- . 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.
- . 2 places pour tout autre logement.

Constructions à usage de bureaux et de commerces

- . 1 place par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette

En outre doivent être aménagés les espaces nécessaires à l'évolution et au stationnement des véhicules de livraison et de service.

Constructions à usage hôtelier et de restauration

- . hôtels : 1 place par chambre
- . restaurants : 2 places par tranche de 10 m² de salle de restaurant

. pour les hôtels restaurants, ces normes ne se cumulent pas.

Activités

1 place de stationnement par poste de travail

Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage d'habitat :

- 1,50 m2 par logement.

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

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

Autres constructions

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

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

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

ARTICLE 1AUh 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.

1 - Espaces boisés classés :

Sans objet.

2 - Autres plantations existantes :

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

3 - Espaces libres - Plantations :

Dans les lotissements ou groupes d'habitations, il doit être aménagé un espace commun qui sera adapté au contexte urbain de l'opération. Cet espace sera planté d'essences locales et aménagé en espace public.

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole) et la zone N (naturelle), 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 plantations seront choisies parmi les palettes végétales préconisées dans la charte patrimoine et paysage pour demain : « plan de Paysage de terroir Quercy Vert - Terrasses et vallée de l'Aveyron », chapitre 5 « outil pour l'action ». Parmi les palettes proposées dans ce chapitre, les

unités paysagères à considérer pour la commune sont celles de « Vallée de la Vère et Gorges de l'Aveyron », « Coteaux agricoles de Monclar », « Causse de Caylus ».

ARTICLE 1AUh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Le C.O.S. est fixé à 0,3.

