



Z O N E 1 A U X

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone 1 AU x comprend des terrains non aménagés réservés pour l'implantation d'activités industrielles, artisanales ou commerciales. Elle se situe au lieu-dit « Pech Ouest ». Elle est entièrement en assainissement autonome.

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 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdits :

- 1.1. Les constructions et installations à usage d'artisanat et industriel sous réserve des conditions fixées à l'article 2,
- 1.2. Les constructions et installations à usage d'habitation à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.3. Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
- 1.4. Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 1.5. Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation, et hors des stationnements couverts,
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 1AUX 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).

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 et d'industrie, 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, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

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

ARTICLE 1AUX 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.

2 - Voirie

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

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

- Largeur minimale de chaussée : 6 mètres,
- Largeur minimale de plate-forme : 12 mètres.

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

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

3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la

desserte d'équipements collectifs. Pistes cyclables, chemins piétons et voiries seront de préférence séparés par des haies végétales, ou autres moyens.

ARTICLE 1AUX 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.

2.2 Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur,
Dans le cas d'impossibilité d'absorption, le constructeur doit réaliser à sa charge les dispositifs techniques de traitement des effluents industriels.

2.3 Eaux pluviales :

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

1. Par rapport au chemin de Vaïsette, les constructions devront s'implanter dans une bande allant de 6 mètres à 25 mètres de l'emprise publique,

2. Pour les autres voies, la façade principale de la construction doit s'implanter dans une bande allant de l'emprise publique à un recul de 25 m par rapport aux voies et espaces publics existants ou à créer.

3. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Lorsqu'une parcelle est comprise entre 2 voies, ou à l'angle de 2 voies,
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons d'urbanisme ou techniques l'imposent,
- Pour des raisons de configuration de parcelle, de topographie.

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

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,

ARTICLE 1AUX 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 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne pourra dépasser 70%.

ARTICLE 1AUX 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 jusqu'à l'égout du toit.

3 - Toutefois, des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par les activités.

ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1 - Conditions générales :

Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux.

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

3 - 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.

Agrandissement des constructions existantes : la couverture sera dans le même matériau que celui du bâtiment originel.

4 - Clôtures

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

Les clôtures seront constituées par des haies vives d'essences locales mélangées, protégées ou non par des grilles ou grillages. Les clôtures végétales doivent s'inspirer de la palette végétale de la charte paysagère de Midi-Quercy.

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Les massifs de maçonnerie des entrées sur parcelles devront intégrer les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc...Ils seront enduits.

La demande d'autorisation pour les clôtures fera l'objet de la même demande que le permis de construire.

ARTICLE 1AUX 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.

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

. 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 :

- 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 architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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 1AUX 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 et plantations :

Les espaces libres ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement devront être aménagés en espaces verts et plantés d'essences locales mélangées. Les aires de stationnement seront plantées d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

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 ».

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.

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

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

