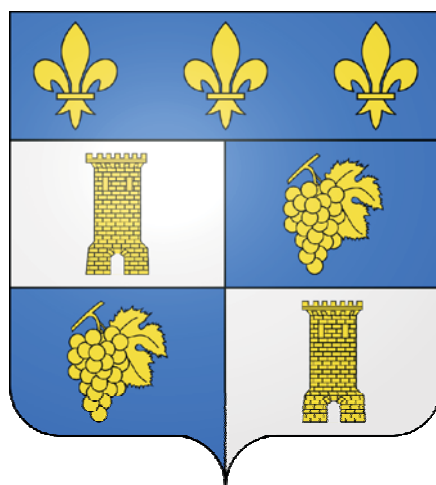


Département de Tarn-et-Garonne

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



COMMUNE DE

CAZES-MONDENARD

REGLEMENT ECRIT

4-2

Projet de PLU arrêté le : 19 mars 2019

Approbation le : 10 mars 2020

Exécutoire le : 24 juillet 2020

Mars 2020

URBANISTE ET CRÉATEUR D'ESPACES

Stéphane LACHAUD step_lac@hotmail.fr

06.61.46.15.25

57 rue des Merles 82000 MONTAUBAN



DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Cazes-Mondenard.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 - Le Règlement National d'Urbanisme : les articles du code de l'urbanisme d'ordre public.***Article R.111-2***

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.

Article R.111-4

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.

Article R.111-5

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R.111-26

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.

Article R.111-27

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.

2 - Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- ✘ Les prescriptions spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, qui font l'objet d'une liste et d'un plan annexés au dossier du PLU.
- ✘ Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et au règlement sanitaire départemental (R.S.D.) applicables aux activités économiques et agricoles.
- ✘ Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement (articles L.311-1 à L.311-5 du Code forestier), que la parcelle concernée soit concernée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).

3 –Concernant l’application de l’article R.151-21

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Les règles du PLU s’appliqueront à chaque lot ou construction et le cas échéant **pour les opérations d’aménagement d’ensemble, les règles de prospects s’appliquent à chaque lot ou construction.**

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le document graphique du règlement fait apparaître :

- ✗ Les **zones urbaines** : U
- ✗ Les **zones à urbaniser** : AU
- ✗ Les **zones agricoles** : A
- ✗ Les **zones naturelles** : N

ARTICLE 4 - AUTRES DISPOSITIONS DELIMITEES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE

1- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d’intérêt général et aux espaces verts

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons à angle droit. Ils sont identifiés par un numéro qui renvoie à la liste des opérations figurant sur le document graphique.

La construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le PLU dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d’urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d’intérêt général sont énumérés dans la pièce 3-3 du dossier.

2 - Les espaces boisés classés

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- ✗ s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- ✗ s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- ✗ si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

3- Les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques (L151-23 du code de l'urbanisme)

Le document graphique a identifié des corridors et des réservoirs de biodiversité :

- ✗ **Les corridors** sont constitués du lit des ruisseaux et de haies. 15 mètres de part et d'autre de ces espaces linéaires sont protégés.

De part et d'autre de ces corridors, la trame boisée ou enherbée est protégée.

Les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves), les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau.

Tout en préservant la végétation, ces secteurs pourront intégrer un cheminement piéton collectif continu et pour assurer l'entretien du ruisseau.

Les nouvelles clôtures devront être perméables à moins de 15 mètres (10 mètres en U & AU) du lit du ruisseau ou du fossé pour préserver la continuité de ce corridor écologique.

- ✗ **Les secteurs à protéger, à maintenir ou à remettre en état (réservoirs de biodiversité)** pour des motifs d'ordre écologique identifiés sur le document graphique) sont constitués de zones humides, de secteurs boisés, herbacés et mixtes.

Au sein des réservoirs de biodiversité: les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune.

Les aménagement et les constructions sont restreints.

Au sein de ces 2 espaces (corridors et réservoirs de biodiversité) indiqués sur le plan de zonage, les aménagements et les constructions sont restreintes afin de maintenir les continuités écologiques. Seules sont autorisés au sein de ces espaces :

- la création d'une voirie de desserte ou d'un passage piéton à caractère collectif
- la création d'un seul accès privatif, lorsqu'il n'existe pas d'autres possibilités.
- la plateforme de la future construction autorisée en zone UEg (à condition de respecter le PPRI), A ou N.

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires (voir annexe du règlement écrit).

4- Les immeubles identifiés devant être préservés

Le patrimoine bâti repéré au document graphique et à l'annexe 4-4 est à protéger ou à mettre en valeur. La démolition totale ou partielle des bâtiments remarquables recensés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite.

En cas de travaux sur les éléments concernés ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine. Toute intervention sur ces éléments est soumise :

au permis de démolir :

En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir

La démolition partielle ou totale des éléments construits repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est autorisée à condition :

- ✗ Que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- ✗ Ou que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre...) ;
- ✗ Ou que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

au permis de construire :

Tous les travaux effectués sur édifice faisant l'objet d'une protection doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ainsi que le précise l'article 5 du règlement des zones concernées.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques.

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnées :

- ✗ À la délivrance d'un permis de construire en application des articles R.421-14 à R.421-16 du code de l'urbanisme.

à déclaration préalable :

Les travaux, exécutés sur les constructions ou immeubles identifiés ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément, qui ne sont pas soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires (R421-17-1 et R421-23 du Code de l'Urbanisme).

Le patrimoine végétal :

L'arrachage des éléments végétaux ponctuels ou linéaires identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme donnera lieu à l'exigence d'une déclaration préalable. Celle-ci ne pourra donner lieu à une suite favorable que dans la mesure des justifications suivantes : mauvais état sanitaire et danger pour la sécurité publique, gêne relative à la sécurité routière, entrave à l'exécution de travaux relatifs à l'assainissement des eaux usées ou à la viabilisation par les réseaux.

5- Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N

L'article L151-11 du code de l'urbanisme prévoit que dans les zones Agricoles et Naturelles, le règlement peut désigner les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

6- Le dispositif de mixité sociale de l'habitat (article L.151-15° du Code de l'urbanisme)

Rappel : L'article L.151-15° du Code de l'Urbanisme dispose que le PLU peut "*délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale*".

Le dispositif de mixité sociale de l'habitat mis en œuvre par le PLU prévoit les modalités suivantes :

a. Il s'applique dans l'ensemble des secteurs identifiés :

Lorsque les terrains ou les zones concernés accueilleront un projet d'urbanisation, le dispositif imposera une obligation en matière de mixité sociale.

b. L'article 2 du règlement écrit de la zone concernée par l'urbanisation :

Il impose dans les opérations et constructions concernées, qu'au moins 10 % du programme de logements devront être affectés à la réalisation de logements locatifs conventionnés à partir d'une opération de 10 logements.

c. L'obligation de production de logements locatifs conventionnés définie par le dispositif de mixité sociale pourra être satisfaite en cas de cession d'une partie du terrain à un organisme de logement social

mentionné à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation, ou bien à un opérateur privé ou public ayant pris l'engagement de réaliser ou de faire réaliser les logements concernés ;

Les parties de terrains concernés par ces éventuelles cessions devront représenter une superficie suffisante pour réaliser les logements exigés, et offrir une configuration et un positionnement facilitant leur aménagement futur. Ils ne pourront être affectés à aucun autre type de construction ou d'installation dans l'attente de réalisation des logements.

d. De plus, il est précisé que :

- ✗ Le dispositif de mixité sociale s'applique aux opérations soumises à permis d'aménager à destination d'habitat ou à caractère mixte, et aux opérations de constructions neuves.
- ✗ Les travaux d'adaptation, de réfection, réhabilitation ou rénovation, et d'extension de constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif.
- ✗ En cas de programmes réalisés par tranches, chaque tranche devra comporter le nombre de logements locatifs conventionnés, ou bien les cessions ou prévisions de cessions de terrains susvisés, respectant les règles de proportionnalité prévues par la zone ou le secteur.

7 - Les chemins à créer ou à conserver

L'article L.151-38 du code de l'urbanisme indique que le PLU peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

La commune a identifié sur le document graphique les cheminements piétons devant être créés ou conservés.

Cheminements à créer ou à conserver : Les cheminements existants à créer ou à conserver sont figurés sur le document graphique. Les aménagements ne remettant pas en cause la continuité du cheminement sont possibles.

8 - La préservation et le développement des commerces de détail

Le document graphique a identifié la Grand'Rue comme devant avoir son linéaire commercial protégé. La diversité commerciale doit être maintenue en empêchant que les locaux de rez-de-chaussée affectés à des commerces voient leur destination modifiée.

Le changement de destination de ces locaux commerciaux est interdit. Seuls les travaux permettant la préservation ou le développement du caractère commercial desdits édifices (commerces de détail) desservis par la Grand'Rue sont autorisés.

ARTICLE 5 – OUVRAGES, CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIFS:

Dans toutes les zones du PLU, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée.

Les réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc...) ou les voies de circulation terrestres, ferroviaires ou aquatiques peuvent être autorisés 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.

Ces ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (pylônes, château d'eau, réservoir, émetteur-récepteur...) sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 9 du règlement du PLU.

ARTICLE 6 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond aux unités urbaines les plus anciennes et denses de la commune : le centre du village de Cazes-Mondenard, Martissan et Mazères.

Ces secteurs sont déjà urbanisés et les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Un secteur d'objectif de mixité sociale a été délimité sur le document graphique : pour toutes les opérations et constructions de 10 logements et plus, au moins 10 % du programme de logements devront être affectés à la réalisation de logements locatifs sociaux.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.151-19 ont été définies, afin de préserver des immeubles mentionnés au plan graphique.

Les continuités écologiques (la trame verte et bleue) ont été identifiées sur le document graphique. Des prescriptions ont été définies dans le règlement afin de les préserver ou de les remettre en état.

Dans la zone UA, ont été repérés des sites archéologiques reportés au document graphique (pièce 4-1) : Tous travaux, installations ou constructions concernant ces sites seront soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

En outre, considérant que des découvertes fortuites de nouveaux gisements archéologiques sont toujours possibles, l'article L522-5 du code du patrimoine, décret n°2004-490 du 3 juin 2004 doit être pris en compte.

*La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles** approuvé le 25 avril 2005.*

I- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

UA1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

1. Les exploitations agricoles et forestières
2. Les industries
3. Les constructions et utilisations des sols ne correspondant pas à la vocation générale de la zone telle que définie par les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme : par exemple dans le cas présent, les gravières ou carrières ; les dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets ; les parcs résidentiels de loisirs ; les terrains aménagés de camping et de caravanning ; les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé et collectif de caravanes hors des terrains aménagés,...
4. Les sous-sols partiels.
5. Dans les secteurs de corridors écologiques identifiés sur le document graphique :
Toutes les constructions nouvelles sont interdites à moins de 15 mètres du lit du fossé ou du cours d'eau.

UA2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières

1. Les occupations et utilisations des sols doivent se conformer aux dispositions et aux règles de constructions prescrites par le règlement et le zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels retrait-gonflement des argiles et de la zone inondable.
2. 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.

3. Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone (piscines, mares d'agrément,...) à la condition qu'ils soient limités au strict minimum.
4. Par rapport aux corridors écologiques identifiés sur le document graphique :
 - ✗ seuls les cheminements doux et les aménagements restaurant et améliorant la trame bleue sont autorisés.
 - ✗ pour les constructions existantes implantées à moins de 15 mètres du lit du fossé ou du cours d'eau, la distance la plus proche du lit ne pourra être réduite.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve d'être liées ou nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et qu'elles présentent aucun danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage.

UA3 : Mixité fonctionnelle et sociale

1. Dans le secteur d'objectif de mixité sociale délimité sur le document graphique :

Pour toutes les opérations et constructions de 10 logements et plus, au moins 10 % du programme de logements devront être affectés à la réalisation de logements locatifs sociaux.

2. Élément de diversité commerciale :

Le changement de destination des locaux de commerces et d'activités de service situés en rez-de-chaussée est interdit le long de la Grand'rue identifiée sur le document graphique au titre de l'article L151-16.

Les transformations des vitrines commerciales sont interdites. Seuls les travaux permettant la préservation du caractère esthétique ou commercial desdits édifices (boutiques) sont autorisés.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA4 : Volumétrie et implantation des constructions

Conformément à l'article R151-6 du code de l'urbanisme, les aménagements, les opérations et les constructions nouvelles devront avoir une volumétrie et une implantation des constructions compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 qui porte sur un secteur à restructurer ou à aménager.

1- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Au sein du village de Cazes-Mondenard, toute construction principale doit avoir une façade implantée à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Pour l'OAP n° 2 (rénovation urbaine de la station fruitière) ; l'implantation des constructions devra être compatible avec l'OAP.

A Mazères, dans le cas d'une démolition-reconstruction, le bâtiment devra respecter le même recul.

A Martissan, toute construction principale doit avoir une façade implantée à une distance ne pouvant être supérieure à la moitié de la hauteur du bâtiment.

Une implantation différente peut être admise :

- Pour les aménagements, extensions et création d'annexes (piscine, abri de jardin, garage...) de constructions existantes à la date de publication du présent PLU à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
- Pour des constructions principales nouvelles sur des parcelles qui ont déjà un ou plusieurs bâtiments (non destinés à la démolition) qui occupent l'alignement ou le premier rang ;

- Dans le cas des parcelles longées par deux voies ou plus : le recul s'appliquera à partir d'une façade du projet.

2- Implantation par rapport aux limites séparatives :

a. Par rapport aux limites latérales :

Toute nouvelle construction devra être implantée :

- soit en limite séparative
- soit à une distance de 3 mètres minimum.

b. Par rapport aux limites postérieures :

Les constructions à usage d'annexes (locaux non affectés au logement non contigus au bâtiment d'habitation) à l'habitation seront admises en limite séparative de fond de parcelle à condition que leur hauteur (à la sablière) n'excède pas 3,5 mètres.

c. Des implantations autres seront autorisées :

Des implantations autres que celles définies ci-dessus seront autorisées pour le cas d'extensions, d'aménagement et de restauration de bâtiments existants à la date de publication du plan local d'urbanisme.

Les piscines ne devront pas être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

3- Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 8,50 mètres ;
- 4 mètres dans le cas des annexes.

Des hauteurs différentes seront admises

- Lorsqu'un secteur a une hauteur maximale définie par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2, le projet d'aménagement et de construction devra être compatible.

- En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur maximale du bâtiment existant.

UA5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Les caractéristiques architecturales :

a. Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 interdits :

- ✗ L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- ✗ L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

Les abris de jardin ou vérandas de moins de 20 m² sont exemptés des règles suivantes.

b. Les dispositifs et matériaux ayant une bonne performance énergétique et environnementale

En application de l'article L111-16 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas où des prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant sont contraires.

c. Les éléments extérieurs

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades donnant sur une voie publique sauf impossibilité technique.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade et ornés d'une grille peu ajourée.

d. Les façades et toitures des constructions existantes (restauration, modification et extension)Les façades

Les ouvertures visibles de la voie publique auront une dominante verticale, sauf les portes de garage, ainsi que les vitrines de commerces.

Seuls les matériaux comme la pierre, la brique traditionnelle ou le béton coffré avec soin et les façades à colombages pourront rester apparents.

Les façades enduites devront être dans les teintes définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement.

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

Les éléments de modénature participant au décor des façades (encadrements de baies, bandeaux filants, corniches...) devront être conservés dans la mesure où ils témoignent de l'époque du bâtiment et de son style d'architecture.

Les extensions ne devront pas modifier le caractère du bâti ancien, elles devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les toitures* Les toitures traditionnelles

Les toitures devront être à versants et couvertes de tuiles à surface courbe de teinte vieille tuile.

La pente des toitures du volume principal sera comprise entre 30 et 35 % sauf à admettre des procédés techniques liés à l'économie d'énergie.

Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente pourra être différente et le matériau de couverture devra être identique à celui du bâtiment agrandi.

* Les toitures contemporaines

Les toitures terrasses ne sont pas admises exceptées celles existantes et pour les annexes.

e. Les façades et toitures des constructions nouvelles (dont annexe hors piscine)Les façades

Les ouvertures visibles de la voie publique auront une dominante verticale, sauf les portes de garage, ainsi que les vitrines de commerces.

Seuls les matériaux comme la pierre, la brique traditionnelle ou le béton coffré avec soin et les façades à colombages pourront rester apparents.

Les façades enduites devront être dans les teintes définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement.

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

Les toitures* Les toitures traditionnelles

Les toitures devront être à versants et couvertes de tuiles à surface courbe dans les teintes définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement.

La pente des toitures du volume principal sera comprise entre 30 et 35 % sauf à admettre des procédés techniques liés à l'économie d'énergie.

Les capteurs solaires doivent être intégrés au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

* Les toitures contemporaines

Les toitures terrasses ne sont pas admises exceptés pour les équipements recevant du public et les annexes.

f. Les clôtures

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures sur rue devront être constituées :

- soit par un mur bahut (inférieur ou égal à 1 m de hauteur) de pierre de pays, de briques ou de maçonnerie recouverte d'un enduit dans les tons environnants surmonté d'une grille ou d'un grillage;
- soit par des haies vives ;

En limite séparative :

- par une clôture à claire voie pouvant être doublée d'une haie

Ou

- par un mur.

A proximité des corridors écologiques délimités sur le document graphique (10 m à partir du lit), les clôtures devront rester perméables à la petite faune.

2- Règles particulières aux éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures...

Tous les travaux réalisés sur l'édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et de mise en valeur :

- * Des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;
- * De leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- * Des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

UA6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- 1- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;
- 2- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- 3- Dans les secteurs délimités par les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

-des espaces libres ont été définis,

- des espaces verts et des plantations sont à préserver ou à restaurer

dans le cadre d'opération d'aménagement ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « Coteaux du Bas-Quercy / Quercy Blanc et Pays de Serres » annexée au règlement. Les plantations de peupliers sont interdites.

- 4- Préservation des boisements existants de la continuité écologique

La trame boisée inscrite dans le périmètre de la trame verte et bleue devra être protégée.

Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ces bois doivent être remplacés par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface). Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L151-23° font l'objet de prescriptions particulières, se référer à l'annexe du règlement du PLU.

UA7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain.

Les besoins en stationnement sont adaptés aux différentes destinations des constructions :

- En cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas exigé de place de stationnement.
- 1 place de stationnement par logement pour les constructions nouvelles de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.
- En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

III- Equipement et réseaux

UA8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès et les voies nouvelles devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante.

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagée et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;

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.

UA9 : Desserte par les réseaux

1- Eau

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments en annexe.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement.

En l'absence de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement (et seulement dans ce cas), les eaux ménagères et matières usées doivent être dirigées vers un dispositif technique conforme aux textes réglementaires en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé sauf pour Martissan et Mazères.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement.

3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur ;

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 ;

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

4 - Réseaux divers

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électrique et téléphonique doit être traité en technique discrète (souterrain, construction de réseau en façade ...), y compris dans les lotissements et groupes d'habitations.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UB** est composée de constructions majoritairement contemporaines du type pavillonnaire.

Ces secteurs sont déjà urbanisés et les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Un secteur **UBg** exposé aux crues du bassin Garonne Aval (Plan de Prévention des Risques d'Inondation Garonne Aval) a été délimité. La lettre (g) mentionnée sur le document graphique permet de caractériser les secteurs exposés à un tel risque sur l'ensemble du territoire communal.

Les continuités écologiques (la trame verte et bleue) ont été identifiées sur le document graphique. Des prescriptions ont été définies dans le règlement afin de les préserver ou de les remettre en état.

En outre, considérant que des découvertes fortuites de nouveaux gisements archéologiques sont toujours possibles, l'article L522-5 du code du patrimoine, décret n°2004-490 du 3 juin 2004 doit être pris en compte.

La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles** approuvé le 25 avril 2005.

I- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

UB1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

1. Les exploitations agricoles et forestières
2. Les industries
3. Les constructions et utilisations des sols ne correspondant pas à la vocation générale de la zone telle que définie par les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme : par exemple dans le cas présent, les gravières ou carrières ; les dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets ; les parcs résidentiels de loisirs ; les terrains aménagés de camping et de caravaning ; les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé et collectif de caravanes hors des terrains aménagés,...
4. Les sous-sols partiels.
5. Dans les secteurs de corridors écologiques identifiés sur le document graphique :
Toutes les constructions nouvelles sont interdites à moins de 15 mètres du lit du fossé ou du cours d'eau.

UB2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières

1. 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.
2. Les occupations et utilisations des sols doivent se conformer aux dispositions et aux règles de constructions prescrites par le règlement et le zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels retrait-gonflement des argiles ;
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve d'être liées ou nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et qu'elles présentent aucuns troubles normaux pour le voisinage ;
4. Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à des constructions ou

des aménagements compatibles avec la vocation de la zone (piscines, mares d'agrément,...) à la condition qu'ils soient limités au strict minimum.

5. Dans les secteurs UB et UBg concernés par le risque inondation identifié sur le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UB1 sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté Préfectoral (en annexe du PLU).
6. Par rapport aux corridors écologiques identifiés sur le document graphique :
 - ✗ seuls les cheminements doux et les aménagements restaurant et améliorant la trame bleue sont autorisés.
 - ✗ pour les constructions existantes implantées à moins de 15 mètres du lit du fossé ou du cours d'eau, la distance la plus proche du lit ne pourra être réduite.

UB3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UB4 : Volumétrie et implantation des constructions

Conformément à l'article R151-6 du code de l'urbanisme, les aménagements, les opérations et les constructions nouvelles devront avoir une volumétrie et une implantation des constructions compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation concernées.

1- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions nouvelles (une façade) devront avoir un retrait compris entre 3 et 10 mètres de l'emprise des voies ou emprises publiques ouvertes à la circulation publique.

Une implantation différente peut être admise :

- Pour les aménagements, extensions et création d'annexes (piscine, abri de jardin, garage...) de constructions existantes à la date de publication du présent PLU à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
- Pour des constructions principales nouvelles sur des parcelles qui ont déjà un ou plusieurs bâtiments (non destinés à la démolition) qui occupent l'alignement ou le premier rang ;
- Dans le cas des parcelles longées par deux voies ou plus : le recul s'appliquera à partir d'une façade du projet.

2- Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les piscines ne devront pas être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

3- Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 8,50 mètres ;
- 4 mètres dans le cas des annexes.

Des hauteurs différentes seront admises

- En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur maximale du bâtiment existant.

UB5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Les caractéristiques architecturales :

a. Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 interdits :

- * L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- * L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

Les abris de jardin ou vérandas de moins de 20 m² sont exemptés des règles suivantes.

b. **Les dispositifs et matériaux ayant une bonne performance énergétique et environnementale**

En application de l'article L111-16 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas où des prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant sont contrares.

c. **Les façades et toitures**

Les façades

Les façades enduites devront être dans les teintes définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement.

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

Les toitures

* Les toitures traditionnelles

Les toitures devront être à versants et couvertes de tuiles à surface courbe dans les teintes locales (couleur vieille tuile).

La pente des toitures du volume principal sera comprise entre 30 et 35 % sauf à admettre des procédés techniques liés à l'économie d'énergie.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente pourra être différente et le matériau de couverture devra être identique à celui du bâtiment agrandi.

* Les toitures contemporaines

Les toitures terrasses sont admises.

d. **Les clôtures**

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser **2 mètres**.

Les clôtures sur rue devront être constituées :

- soit par un mur bahut (inférieur ou égal à 1 m de hauteur) de pierre de pays, de briques ou de maçonnerie recouverte d'un enduit dans les tons environnants surmonté d'une grille ou d'un grillage;
- soit par des haies vives ;

En limite séparative :

- par une clôture à claire voie pouvant être doublée d'une haie

Ou

- par un mur.

A proximité des corridors écologiques délimités sur le document graphique (10 m à partir du lit), les clôtures devront rester perméables à la petite faune.

2- Règles particulières aux éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures...

Tous les travaux réalisés sur l'édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et de mise en valeur :

- ✗ Des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;
- ✗ De leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- ✗ Des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

UB6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1- Espaces libres et espaces verts à créer

a- Dans les secteurs délimités par les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- des espaces libres ont été définis,
- des espaces verts et des plantations sont à préserver ou à restaurer

dans le cadre d'opération d'aménagement ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

b- Les espaces libres des unités foncières privées doivent comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 200 m² de terrain naturel.

c- Dans les opérations d'aménagement de plus de 5 lots ou 5 logements, 5% au moins de l'unité foncière de l'opération seront aménagés en espaces collectifs autre que la voirie. La surface de cet espace peut également participer au stockage des eaux pluviales.

d- Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « Coteaux du Bas-Quercy / Quercy Blanc et Pays de Serres » annexée au règlement. Les plantations de peupliers sont interdites.

2- Plantations sur les parcs de stationnement

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

3- Préservation des boisements existants de la continuité écologique

La trame boisée inscrite dans le périmètre de la trame verte et bleue devra être protégée.

Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ces bois doivent être remplacés par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface). Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L151-23° font l'objet de prescriptions particulières, se référer à l'annexe du règlement du PLU.

UB7 : Stationnement

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

Il est exigé :

1- Pour les constructions à usage d'habitat :

- collectif : 1 place de stationnement par logement.
- Individuel : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.

2- Pour les opérations d'ensemble et les groupes d'habitation :

- Sur le lot :
 - 1 place sur le lot par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- Dans le domaine public ou collectif :
 - 1 place pour 3 lots.

3 - Pour les logements locatifs sociaux AIDES AVEC UN PRET AIDE PAR L'ÉTAT : 1 PLACE PAR LOGEMENT.

4 - Pour les constructions à usage de commerces et d'activités de service non soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce :

Il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

5 - Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique et restauration :

- ✗ 1 place de stationnement par chambre
- ✗ 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

6 - Pour les constructions à usage de commerces et d'activités de service soumises à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

7 - Stationnement des deux roues :

Pour les constructions, les ratios minimums sont :

- ✗ lieux de travail : 1 place vélo pour 60 m² de surface de plancher
- ✗ commerces : 1 place vélo pour 10 places de voiture.

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

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

III- Equipement et réseaux

UB8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès et les voies nouvelles devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante.

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagée et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;

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.

UB9 : Desserte par les réseaux

1- Eau

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement.

En l'absence de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement (et seulement dans ce cas), les eaux ménagères et matières usées doivent être dirigées vers un dispositif technique conforme aux textes réglementaires en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé sauf pour Martissan et Mazères.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement ;

3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur ;

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 ;

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

4 - Réseaux divers

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électrique et téléphonique doit être traité en technique discrète (souterrain, construction de réseau en façade ...), y compris dans les lotissements et groupes d'habitations.

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à accueillir les équipements d'intérêt collectif et de services publics. Elle concerne 3 sites sur la commune :

- ✗ **UE** : Le site du stade occupé d'équipements sportifs et le terrain au lieu-dit Couture le long de la RD34.
- ✗ **UEg** : Ce secteur est inscrit au sein de la zone rouge du Plan de Prévention des Risques Inondation. Il est occupé de locaux et d'installations techniques (ateliers municipaux, la station d'épuration) et d'installations accueillant du public (garderie d'été, plateau sportif et boulodrome).

Un secteur **UEg** exposé aux crues du bassin Garonne Aval (Plan de Prévention des Risques d'Inondation Garonne Aval) a été délimité. La lettre (g) mentionnée sur le document graphique permet de caractériser les secteurs exposés à un tel risque sur l'ensemble du territoire communal.

Les continuités écologiques (la trame verte et bleue) ont été identifiées sur le document graphique. Des prescriptions ont été définies dans le règlement afin de les préserver ou de les remettre en état.

*La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles** approuvé le 25 avril 2005.*

I- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

UE1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

1. Les constructions et utilisations des sols ne correspondant pas à la vocation générale de la zone telle que définie par les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme : par exemple dans le cas présent, les gravières ou carrières ; les dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets ; les parcs résidentiels de loisirs ; les terrains aménagés de camping et de caravanning ; les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé et collectif de caravanes hors des terrains aménagés,...
2. En secteur UE et UEg :
Tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols, à l'exception de ceux visés à l'article UE 2.
3. Dans **les corridors écologiques** identifiés sur le document graphique :
Toutes les constructions nouvelles sont interdites à moins de 15 mètres du lit du fossé ou du cours d'eau.

UE2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières

- 1- Les occupations et utilisations des sols doivent se conformer aux dispositions et aux règles de constructions prescrites par le règlement et le zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels retrait-gonflement des argiles ;
- 2- **En secteur UE** :
Les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

3- **En secteur UEg** :

En zone inondable délimitée sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UE1 sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté Préfectoral (en annexe du PLU).

Les équipements d'intérêt collectifs et services publics sont autorisés à condition d'être conformes aux dispositions du PPRI.

4- Par rapport **aux corridors écologiques** identifiés sur le document graphique :

- ✗ seuls les cheminements doux et les aménagements restaurant et améliorant la trame bleue sont autorisés.
- ✗ pour les constructions existantes implantées à moins de 15 mètres du lit du fossé ou du cours d'eau, la distance la plus proche du lit ne pourra être réduite.

UE3 : Mixité fonctionnelle et sociale

En secteur UE :

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition :

- ✗ qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire
- ✗ qu'elles présentent une surface de plancher maximale de 50 m²
- ✗ d'être intégrées au bâtiment principal d'activités.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UE4 : Volumétrie et implantation des constructions

1. **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

Non réglementé

2. **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

Non réglementé

3. **Hauteur maximale des constructions :**

La hauteur maximale des bâtiments mesurée à l'égout de toit ne pourra excéder 10 mètres.

Des hauteurs différentes seront admises

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur maximale du bâtiment existant.

UE5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sont interdits :

- ✗ L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- ✗ L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment...

UE6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. **Plantations sur les parcs de stationnement**

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

2. Préservation des boisements existants de la continuité écologique

La trame boisée inscrite dans le périmètre de la trame verte et bleue devra être protégée.

Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ces bois doivent être remplacés par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface). Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L151-23° font l'objet de prescriptions particulières, se référer à l'annexe du règlement du PLU.

3. La palette végétale

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « Coteaux du Bas-Quercy / Quercy Blanc et Pays de Serres » annexée au règlement. Les plantations de peupliers sont interdites.

UE7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Stationnement des deux roues :

Pour les constructions, les ratios minimums sont :

1 place vélo pour 10 places de voiture.

III- Equipement et réseaux

UE8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès et voirie doivent être adaptés au mode d'occupation du sol envisagé et aux usages qu'ils doivent supporter. Ils doivent être aménagés de manière, d'une part, à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation et, d'autre part, à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des services de secours aux blessés.

Ils devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

UE9 : Desserte par les réseaux

1- Eau

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine un apport complémentaire (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires implantés sur les aires de repos ou de services) peut être admis par pompage autonome et servir à la lutte contre l'incendie ainsi qu'à la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement.

En l'absence de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement (et seulement dans ce cas), les eaux ménagères et matières usées doivent être dirigées vers un dispositif technique conforme aux textes réglementaires en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement ;

3 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur ;

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 ;

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage ;

ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UX** correspond aux zones réservées à l'accueil de commerces et activité de services, d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, et d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Elle concerne 3 sites sur la commune :

- ✗ La zone d'activités de « Travers de Cazes ».
- ✗ Le site économique au nord « Les Iles »
- ✗ Le bâtiment économique dans le secteur « Couture ».

Un sous secteur **UXa** a été délimité au lieu-dit Las Planes de Calez afin de délimiter l'activité existante de conditionnement et de stockage des fruits et légumes pour leur mise en marché.

Les continuités écologiques (la trame verte et bleue) ont été identifiées sur le document graphique. Des prescriptions ont été définies dans le règlement afin de les préserver ou de les remettre en état.

Le document graphique a précisé le tracé d'un sentier piétonnier devant être conservé et créé le long de la zone UX.

*La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles** approuvé le 25 avril 2005.*

I- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

UX1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception des cas fixés à l'article 2
2. Les exploitations agricoles et forestières
3. Les constructions et utilisations des sols ne correspondant pas à la vocation générale de la zone telle que définie par les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme : par exemple dans le cas présent, les gravières ou carrières ; les dépôts de véhicules sauf ceux liés à une activité de garage, de matériaux ou de déchets ; les parcs résidentiels de loisirs ; les terrains aménagés de camping et de caravaning ; les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé et collectif de caravanes hors des terrains aménagés,...
4. Dans **les corridors écologiques** identifiés sur le document graphique :
Toutes les constructions nouvelles sont interdites à moins de 15 mètres du lit du fossé ou du cours d'eau.
5. Dans le secteur **UXa** : sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de celles citées à l'article 2.

UX2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières

1. 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.
2. Les occupations et utilisations des sols doivent se conformer aux dispositions et aux règles de constructions prescrites par le règlement et le zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels retrait-gonflement des argiles.
3. Par rapport **aux corridors écologiques** identifiés sur le document graphique :
Seuls les cheminements doux et les aménagements restaurant et améliorant la trame bleue sont autorisés.

4. Dans le secteur UX concerné par le risque inondation identifié sur le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UX1 sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté Préfectoral (en annexe du PLU).
5. Dans le secteur **UXa** : seules sont autorisées :
 - ✗ les entrepôts
 - ✗ les commerces de gros
 - ✗ les commerces de détail
 - ✗ les activités de service où s'effectue l'accueil de la clientèle
 - ✗ les bureaux
 - ✗ l'extension des bâtiments agricoles existants

UX3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition

- ✗ qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités dans la zone
- ✗ qu'elles présentent une surface de plancher maximale de 50 m²
- ✗ d'être intégrées au bâtiment principal d'activités.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UX4 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Attention! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

a. Par rapport à la RD57

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'emprise de la RD57.

b. Par rapport à toutes les voies

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 4 mètres.

c. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises

Dans le cas des parcelles longées par deux voies ou plus : le recul s'appliquera à partir de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

2. Implantation par rapport aux limites séparatives :

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

- a.** Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.
- b.** Toutefois, les constructions sur un seul niveau et dont la hauteur (mesurée à l'égout du toit) n'excède pas 3 m pourront être admises en limites séparatives.
- c.** Des implantations différentes peuvent être admises pour les extensions des constructions existantes à la date de publication du plan local d'urbanisme, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

3. Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la surface de l'unité foncière.

4. Hauteur maximale des constructions :

La hauteur définie ci-dessous est comptée à partir du sol naturel avant travaux.

a. La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres mesurés à l'égout du toit.

b. Des dépassements de hauteur peuvent être admis :

- ✗ pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité (cheminée...).
- ✗ pour les équipements collectifs, lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement.
- ✗ En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur maximale du bâtiment existant.

UX5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 interdits :

- ✗ L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- ✗ L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

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

2. Façades

Toutes les façades seront traitées avec le même soin.

La couleur des annexes sera en harmonie avec celle du bâtiment principal.

Les éléments fonctionnels tels que cheminée, ventilation, etc... devront être traités de manière à s'intégrer visuellement à l'ensemble.

3. Clôtures

Elles doivent être constituées :

- ✗ par des haies vives protégées ou non par des grillages ou grilles

ou

- ✗ en maçonnerie devant être recouverte (enduits, crépis...) et être en harmonie avec les façades principales.

De plus, les clôtures à proximité immédiate des accès doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Ces clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

Par rapport **aux corridors écologiques** délimités sur le document graphique (10 m à partir du lit), les clôtures devront rester perméables à la petite faune.

UX6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. **Les espaces libres** de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier l'espace compris entre l'alignement et les bâtiments doivent être gazonnés et plantés.
2. **Les aires de stationnement** doivent comporter un arbre de haute tige pour 4 emplacements; ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.
3. **Les dépôts de matériaux** (hors aire d'exposition), les dépôts de résidus et de déchets autorisés :
 - * ne doivent pas être en vue directe depuis la RD57
 - * être masqués par des écrans de verdure composés d'essences mélangées choisies parmi les palettes végétales « Coteaux du Bas-Quercy / Quercy Blanc et Pays de Serres » annexée au règlement.
 ou
 - * entreposés dans des bâtiments clos.
4. **Préservation des boisements existants de la continuité écologique**

La trame boisée inscrite dans le périmètre de la trame verte et bleue devra être protégée.

Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ces bois doivent être remplacés par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface). Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L151-23° font l'objet de prescriptions particulières, se référer à l'annexe du règlement du PLU.

5. **La palette végétale**

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « Coteaux du Bas-Quercy / Quercy Blanc et Pays de Serres » annexée au règlement. Les plantations de peupliers sont interdites.

UX7 : Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- 1 - **Pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places de stationnement par logement.
- 2 - **Pour les constructions à usage de commerces et d'activités de service non soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce** :

Il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

- 3 - **Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique et restauration** :

- * 1 place de stationnement par chambre
- * 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

- 4 - **Pour les constructions à usage de commerces et d'activités de service soumises à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce**

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

5 - Pour les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher.

Toutefois, pour les entrepôts, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules sera d'une place pour véhicule léger pour 200 m² de surface de plancher et d'une place pour poids lourd pour 400 m² de surface de plancher.

6- Stationnement des deux roues :

Pour les constructions, les ratios minimums sont :

- ✗ 1 place de stationnement vélo par tranche de 75 m² de surface de plancher.

ou

- ✗ 1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de vente.

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

III- Equipement et réseaux

UX8 : Desserte par les voies publiques ou privées

1- Généralités :

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagée et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;

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.

2- Voies et chemins à conserver ou à créer identifiés sur le document graphique :

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements identifiés sur le document graphique.

UX9 : Desserte par les réseaux

1- Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments en annexe.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement.

En l'absence de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement (et seulement dans ce cas), les eaux ménagères et matières usées doivent être dirigées vers un dispositif technique conforme aux textes

réglementaires en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé.

3 - Eaux résiduaires industrielles

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles, seront prétraitées sur place et évacuées dans le réseau de collecte des eaux usées si la commune l'autorise.

Tout rejet d'eau résiduaire industrielle sans pré-traitement dans les fossés, cours d'eau ou égouts fluviaux est formellement interdit.

4 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur ;

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 ;

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage ;

5- Électricité

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité.

La réalisation en technique discrète (à titre d'exemple : techniques souterraines ou réalisation de réseaux torsadés en façade) pour les opérations d'ensemble est obligatoire.

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU correspond aux espaces destinés à recevoir l'extension organisée de l'agglomération.

Ces secteurs sont destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Ces zones de fonction mixte sont destinées à accueillir de l'habitat, des commerces et activités de services et des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les zones 1AUa auront des caractéristiques urbaines plus proches de la zone UA (caractéristiques d'implantation par rapport à la voie).

En zone 1AUb, les implantations sont plus libres.

Un secteur d'objectif de mixité sociale a été délimité sur le document graphique : pour toutes les opérations et constructions de 10 logements et plus, au moins 10 % du programme de logements devront être affectés à la réalisation de logements locatifs sociaux.

Les continuités écologiques (la trame verte et bleue) ont été identifiées sur le document graphique. Des prescriptions ont été définies dans le règlement afin de les préserver ou de les remettre en état.

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation Garonne Aval et le Plan de Prévention des Risques Mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles approuvé le 25 avril 2005.

I- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1AU1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

- 1- Les exploitations agricoles et forestières
- 2- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- 3- Les constructions et utilisations des sols ne correspondant pas à la vocation générale de la zone telle que définie par les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme : par exemple dans le cas présent, les gravières ou carrières ; les dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets ; les parcs résidentiels de loisirs ; les terrains aménagés de camping et de caravaning ; les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé et collectif de caravanes hors des terrains aménagés,...
- 4- Les sous-sols partiels.
- 5- Dans **les corridors écologiques** identifiés sur le document graphique :

Toutes les constructions nouvelles sont interdites à moins de 15 mètres du lit du fossé ou du cours d'eau.

1AU2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières

- 1- 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.

- 2- Les occupations et utilisations des sols doivent se conformer aux dispositions et aux règles de constructions prescrites par le règlement et le zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation et retrait-gonflement des argiles.
- 3- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve d'être liées ou nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et qu'elles présentent aucun danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage ;
- 4- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage de commerces et activité de services seront admis dès lors que leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage. Ces établissements seront admis sous réserve que la gêne qu'ils apportent ou les mouvements de circulation qu'ils suscitent restent compatibles avec le milieu environnant.
- 5- Les extensions ou modifications des constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas la cohérence d'aménagement de la zone.
- 5- Par rapport **aux corridors écologiques** identifiés sur le document graphique :
 - ✗ seuls les cheminements doux et les aménagements restaurant et améliorant la trame bleue sont autorisés.
 - ✗ pour les constructions existantes implantées à moins de 15 mètres du lit du fossé ou du cours d'eau, la distance la plus proche du lit ne pourra être réduite.

1AU3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Dans le secteur d'objectif de mixité sociale délimité sur le document graphique :

Pour toutes les opérations et constructions de 10 logements et plus, au moins 10 % du programme de logements devront être affectés à la réalisation de logements locatifs sociaux.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AU4 : Volumétrie et implantation des constructions

Conformément à l'article R151-6 du code de l'urbanisme, les aménagements, les opérations et les constructions nouvelles devront avoir une volumétrie et une implantation des constructions compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation qui porte sur un secteur à aménager.

1- Implantation des bâtiments par rapport à la topographie :

Afin de s'adapter à la topographie, l'implantation du bâtiment principal sur le terrain respectera le sens de la pente en orientant la plus longue façade parallèlement aux courbes de niveaux.

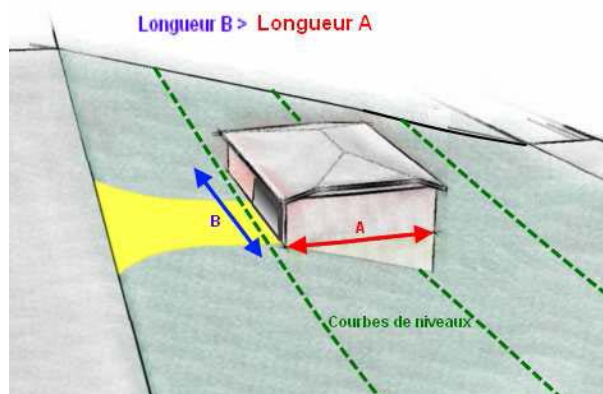


Illustration de la règle

2- Implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques :

a. Au sein des zones 1AUa :

Le bâtiment principal (une façade) doit être implanté avec un recul maximum de 7 mètres de l'emprise des voies existantes ou à créer.

Une façade doit être parallèle à la voie identifiée sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

b. Au sein des zones 1AUb :

Les nouveaux bâtiments principaux (une façade) devront avoir un retrait compris entre 3 et 10 mètres de l'emprise des voies ou emprises publiques ouvertes à la circulation publique.

c. Une implantation différente peut être admise :

- * Pour les aménagements, extensions et création d'annexes (piscine, abri de jardin, garage...) de constructions existantes à la date de publication du présent PLU à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
- * Pour les parcelles implantées en second rideau

Pour des constructions principales nouvelles sur des parcelles qui ont déjà un ou plusieurs bâtiments (non destinés à la démolition) qui occupent l'alignement ou le premier rang ;

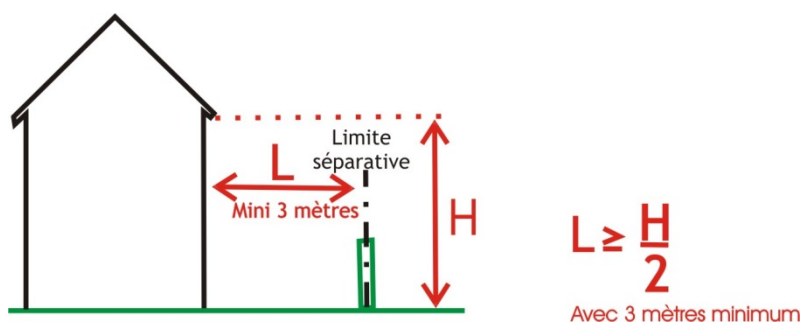
- * Dans le cas des parcelles longées par deux voies ou plus : le recul s'appliquera à partir d'une voie.
- * En raison de la topographie, par exemple dans le cas de terrains surélevés par rapport à la voie.
- * Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...).

3- Implantation par rapport aux limites séparatives :

Toute nouvelle construction devra être implantée :

- soit en limite séparative
- soit à une distance de 3 mètres minimum.

Dans le cas d'implantation sur une seule limite séparative latérale, la distance de recul par rapport à l'autre limite séparative latérale sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (égout du toit), avec un minimum de 3 mètres.



Des implantations autres seront autorisées :

Des implantations autres que celles définies ci-dessus seront autorisées pour le cas d'extensions, d'aménagement et de restauration de bâtiments existants à la date de publication du plan local d'urbanisme.

Les piscines ne devront pas être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

4- Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère.

La hauteur absolue est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout du toit pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse.

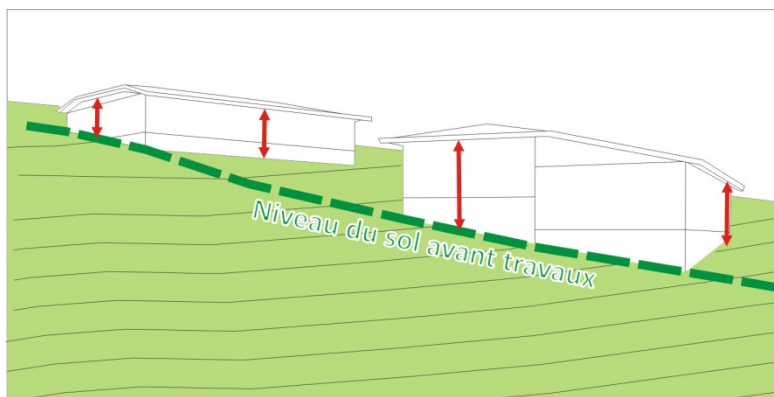


Illustration de la règle

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 8,50 mètres ;
- 5 mètres dans le cas des annexes.

Des hauteurs différentes seront admises

- Lorsqu'un secteur a une hauteur maximale définie par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, le projet d'aménagement et de construction devra être compatible.
- En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur maximale du bâtiment existant.

1AU5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 interdits :

- × L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- × L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

Les abris de jardin ou vérandas de moins de 20 m² sont exemptés des règles suivantes.

2- Les dispositifs et matériaux ayant une bonne performance énergétique et environnementale

En application de l'article L111-16 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas où des prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant sont contrares.

3- Les façades et toitures

Les façades

Les façades enduites devront être dans les teintes définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement.

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

Les toitures

* Les toitures traditionnelles

Les toitures devront être à versants et couvertes de tuiles à surface courbe dans les teintes définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement.

La pente des toitures du volume principal sera comprise entre 30 et 35 % sauf à admettre des procédés techniques liés à l'économie d'énergie.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, la pente pourra être différente et le matériau de couverture devra être identique à celui du bâtiment agrandi.

* Les toitures contemporaines

Les toitures terrasses sont admises.

4- Les clôtures

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures sur rue devront être constituées :

- soit par un mur bahut (inférieur ou égal à 1 m de hauteur) de pierre de pays, de briques ou de maçonnerie recouverte d'un enduit dans les tons environnants surmonté d'une grille ou d'un grillage;
- soit par des haies vives ;

En limite séparative :

- par une clôture à claire voie doublée d'une haie

Ou

- par un mur.

A proximité des corridors écologiques délimités sur le document graphique (10 m à partir du lit), les clôtures devront rester perméables à la petite faune.

1AU6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1- Espaces libres et espaces verts à créer

Des espaces verts, des plantations d'alignement et/ou des espaces minéraux compatibles avec l'orientation d'aménagement devront être aménagées dans le cadre d'opération d'aménagement ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone. Ceux-ci pourront également remplir le rôle de rétention pour les eaux pluviales.

2- Palette végétale

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « Coteaux du Bas-Quercy / Quercy Blanc et Pays de Serres » annexée au règlement.

3- Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement doivent être organisées de manière paysagère. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

4- Préservation des boisements existants de la continuité écologique

La trame boisée inscrite dans le périmètre de la trame verte et bleue devra être protégée.

Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ces bois doivent être remplacés par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface). Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L151-23° font l'objet de prescriptions particulières, se référer à l'annexe du règlement du PLU.

1AU7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après

1 – Habitations:

a. Pour les opérations d'ensemble et les groupes d'habitation :

- ✗ Sur le lot :
2 places minimum sur le lot par logement.
- ✗ Dans le domaine public ou collectif :
1 place minimum pour 3 lots.

b. Pour les logements : 2 places minimum par logement.

2 – Commerce et activité de service, équipement d'intérêt collectif et de services publics :

1 place de stationnement pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

3 – Pour les logements locatifs sociaux aidés avec un prêt aidé par l'État :

1 place par logement.

4 – Stationnement des deux-roues :

a- Pour les constructions à usage principal d'habitation :

- ✗ pas d'obligation imposée pour les constructions comportant 1 seul logement,
- ✗ 1 place de stationnement vélo par logement pour les constructions comportant au moins 2 logements.

b- Pour les constructions à usage principal de commerce et activité de service :

1 place de stationnement vélo par tranche de 75 m² de surface de plancher.
ou
1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de vente.

5 – Modalités d'application

- ✗ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- ✗ En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.
- ✗ En cas d'impossibilité technique, liée à la nature ou à la configuration du terrain, de réaliser sur la parcelle, le nombre d'emplacements prévu, il pourra être dérogé à la règle.

III- Equipement et réseaux

1AU8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès et les voies nouvelles devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante.

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagée et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;

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.

Les accès automobiles directs sur les voies à créer seront réduits au strict minimum. L'accès au terrain et la position du garage doivent être directs (cf schémas de l'OAP).

1AU9 : Desserte par les réseaux

1- Eau

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments en annexe.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement.

En l'absence de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement (et seulement dans ce cas), les eaux ménagères et matières usées doivent être dirigées vers un dispositif technique conforme aux textes réglementaires en vigueur.

En cas de rejet par infiltration, le propriétaire devra fournir toutes les justifications techniques permettant de juger de la faisabilité effective du dispositif proposé au regard des caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol, en termes quantitatifs comme qualitatifs.

Ces installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement.

3 - Eaux pluviales

Toute construction doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales adapté à la topographie du terrain, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments.

Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur ;

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;

4 - Réseaux divers

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en souterrain est obligatoire.

ZONE 1AUX

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **1AUX** correspond aux espaces destinés à recevoir l'extension organisée des zones d'activités.

Ces secteurs sont destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 1AUX ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Les continuités écologiques (la trame verte et bleue) ont été identifiées sur le document graphique. Des prescriptions ont été définies dans le règlement afin de les préserver ou de les remettre en état.

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation Garonne Aval et le Plan de Prévention des Risques Mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles approuvé le 25 avril 2005.

I- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1AUX1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception des cas fixés à l'article 2
2. Les exploitations agricoles et forestières
3. Les constructions et utilisations des sols ne correspondant pas à la vocation générale de la zone telle que définie par les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme : par exemple dans le cas présent, les gravières ou carrières ; les dépôts de véhicules sauf ceux liés à une activité de garage, de matériaux ou de déchets ; les parcs résidentiels de loisirs ; les terrains aménagés de camping et de caravaning ; les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé et collectif de caravanes hors des terrains aménagés,...
4. Dans **les corridors écologiques** identifiés sur le document graphique :

Toutes les constructions nouvelles sont interdites à moins de 15 mètres du lit du fossé ou du cours d'eau.

1AUX2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières

- 1- 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.
- 2- Les occupations et utilisations des sols doivent se conformer aux dispositions et aux règles de constructions prescrites par le règlement et le zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels retrait-gonflement des argiles.
- 3- Dans le secteur 1AUX concerné par le risque inondation identifié sur le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1AUX1 sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté Préfectoral (en annexe du PLU).
- 4- Les extensions ou modifications des constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas la cohérence d'aménagement de la zone.

5- Par rapport **aux corridors écologiques** identifiés sur le document graphique :

- ✗ seuls les cheminements doux et les aménagements restaurant et améliorant la trame bleue sont autorisés.
- ✗ pour les constructions existantes implantées à moins de 15 mètres du lit du fossé ou du cours d'eau, la distance la plus proche du lit ne pourra être réduite.

1AUX3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition

- ✗ qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités dans la zone
- ✗ qu'elles présentent une surface de plancher maximale de 50 m²
- ✗ d'être intégrées au bâtiment principal d'activités.

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUX4 : Volumétrie et implantation des constructions

1- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Attention! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

a. *Par rapport à la RD57*

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'emprise de la RD57.

b. *Par rapport à toutes les voies*

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 4 mètres.

c. *Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises*

Dans le cas des parcelles longées par deux voies ou plus : le recul s'appliquera à partir de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

2- Implantation par rapport aux limites séparatives :

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

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

2 - Toutefois, les constructions sur un seul niveau et dont la hauteur (mesurée à l'égout du toit) n'excède pas 3 m pourront être admises en limites séparatives.

3 - Des implantations différentes peuvent être admises pour les extensions des constructions existantes à la date de publication du plan local d'urbanisme, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

3- Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la surface de l'unité foncière.

4- Hauteur maximale des constructions :

La hauteur définie ci-dessous est comptée à partir du sol naturel avant travaux.

1 - La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres mesurés à l'égout du toit.

2 - Des dépassements de hauteur peuvent être admis :

- ✗ pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité (cheminée...).
- ✗ pour les équipements collectifs, lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement.
- ✗ En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur maximale du bâtiment existant.

1AUX5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 interdits :

- ✗ L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- ✗ L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

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

2- Façades

Toutes les façades seront traitées avec le même soin.

La couleur des annexes sera en harmonie avec celle du bâtiment principal.

Les éléments fonctionnels tels que cheminée, ventilation, etc... devront être traités de manière à s'intégrer visuellement à l'ensemble.

3- Clôtures

Elles doivent être constituées:

- ✗ par des haies vives protégées ou non par des grillages ou grilles

ou

- ✗ en maçonnerie devant être recouverte (enduits, crépis...) et être en harmonie avec les façades principales.

De plus, les clôtures à proximité immédiate des accès doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

Ces clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres.

A proximité des corridors écologiques délimités sur le document graphique (10 m à partir du lit), les clôtures devront rester perméables à la petite faune.

1AUX6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- 1- Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement et en particulier l'espace compris entre l'alignement des voies et les bâtiments doivent être gazonnés et/ou plantés en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- 2- Les aires de stationnement doivent comporter un arbre de haute tige pour 4 emplacements; ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.
- 3- Les dépôts de matériaux (hors aire d'exposition), les dépôts de résidus et de déchets autorisés :
 - * ne doivent pas être en vue directe depuis la RD57 et la RD34
 - * être masqués par des écrans de verdure composés d'essences mélangées choisies parmi les palettes végétales « Coteaux du Bas-Quercy / Quercy Blanc et Pays de Serres » annexée au règlement.
 ou
 - * entreposés dans des bâtiments clos.
- 4- Préservation des boisements existants de la continuité écologique

La trame boisée inscrite dans le périmètre de la trame verte et bleue devra être protégée.

Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ces bois doivent être remplacés par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface). Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L151-23° font l'objet de prescriptions particulières, se référer à l'annexe du règlement du PLU.

- 5- La palette végétale

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « Coteaux du Bas-Quercy / Quercy Blanc et Pays de Serres » annexée au règlement. Les plantations de peupliers sont interdites.

1AUX7 : Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- 1 - Pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places de stationnement par logement.
- 2 - Pour les constructions à usage de commerces et d'activités de service non soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce** :

Il est exigé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

- 3 - Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique et restauration** :

- * 1 place de stationnement par chambre
- * 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

- 4 - Pour les constructions à usage de commerces et d'activités de service soumises à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce**

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

5 - Pour les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher.

Toutefois, pour les entrepôts, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules sera d'une place pour véhicule léger pour 200 m² de surface de plancher et d'une place pour poids lourd pour 400 m² de surface de plancher.

6–Stationnement des deux-roues :

a- Pour les constructions à usage principal d'habitation :

- * pas d'obligation imposée pour les constructions comportant 1 seul logement,

b- Pour les autres constructions:

Les ratios minimums sont :

- * 1 place de stationnement vélo par tranche de 75 m² de surface de plancher.

ou

- * 1 place de stationnement vélo par tranche de 100 m² de surface de vente.

7– Modalités d'application

- * La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- * En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.
- * En cas d'impossibilité technique, liée à la nature ou à la configuration du terrain, de réaliser sur la parcelle, le nombre d'emplacements prévu, il pourra être dérogé à la règle.

III- Equipement et réseaux

1AUX8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès et les voies nouvelles devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante.

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagée et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;

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.

1AUX9 : Desserte par les réseaux

1- Eau

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau

pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments en annexe.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement.

En l'absence de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement (et seulement dans ce cas), les eaux ménagères et matières usées doivent être dirigées vers un dispositif technique conforme aux textes réglementaires en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé.

3 - Eaux résiduaires industrielles

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles, seront prétraitées sur place et évacuées dans le réseau de collecte des eaux usées si la commune l'autorise.

Tout rejet d'eau résiduaire industrielle sans pré-traitement dans les fossés, cours d'eau ou égouts fluviaux est formellement interdit.

4 - Eaux pluviales

Toute construction doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales adapté à la topographie du terrain, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments.

Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur ;

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;

4 –Electricité

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en souterrain est obligatoire.

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU comprend des terrains non aménagés destinés à recevoir l'extension organisée du village en continuité de zones 1AU. Cette zone devra être aménagée en compatibilité avec le schéma d'organisation figurant dans les orientations d'aménagement du PLU.

Ce secteur est destiné à être ouvert à l'urbanisation cependant cette zone est insuffisamment ou non équipée. Cette zone a une constructibilité subordonnée au renforcement de réseaux à sa périphérie.

Cette zone à règlement strict pourra être ouverte à l'urbanisation par une modification ou une révision du PLU et dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

I- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

2AU1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols, à l'exception de ceux visés à l'article 2AU2.

2AU2 : Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à conditions particulières

Toutes les installations et occupations du sol à condition d'être nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones A sont les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

L'urbanisation est interdite en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, ainsi que de la qualité du milieu naturel et des paysages. La zone A aspire à englober la majorité des bâtiments agricoles, des terres exploitées et quelques espaces boisés.

Les dispositions réglementaires de la zone ont comme objectifs essentiels :

- préserver l'activité agricole qui constitue un atout économique et environnemental pour Cazes-Mondenard
- protéger et conserver les éléments paysagers du site (bâti, espaces boisés...).

Dans les zones agricoles peuvent être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'extension ou la construction d'annexe des bâtiments d'habitation dès lors que ces projets ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Le changement de destination des bâtiments existants désignés. A condition que l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime l'autorise. Quelques bâtiments ont été repérés au sein de la commune.

Dans la zone A, le document graphique a délimité **un secteur (en rouge) exposé aux crues** de certains cours d'eau. Dans ce secteur, les aménagements des constructions existantes pourraient être autorisés à condition de respecter le règlement du PPRI annexé au dossier.

Les continuités écologiques (la trame verte et bleue) ont été identifiées sur le document graphique. Des prescriptions ont été définies dans le règlement afin de les préserver ou de les remettre en état.

Le document graphique a précisé le tracé **de sentiers piétonnier devant être conservé** et créé.

Des **immeubles mentionnés** au plan graphique ont été définies, **afin de les préserver** au titre de l'article L.151-19.

Un secteur Ap « Agricole protégé » a été délimité. Il s'agit d'un espace agricole qui a une grande valeur paysagère car il met en valeur les alentours du village. Seule l'extension et les annexes des constructions existantes sont admises.

Dans la zone A, ont été repérés des sites archéologiques reportés au document graphique (pièce 4-1) : Tous travaux, installations ou constructions concernant ces sites seront soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

En outre, considérant que des découvertes fortuites de nouveaux gisements archéologiques sont toujours possibles, l'article L522-5 du code du patrimoine, décret n°2004-490 du 3 juin 2004 doit être pris en compte.

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation Garonne Aval et le Plan de Prévention des Risques Mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles approuvé le 25 avril 2005.

I- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

- 1- Dans les secteurs de continuités/corridors écologiques identifiés sur le document graphique :
Toutes les constructions nouvelles sont interdites à moins de 15 mètres du lit des fossés ou des cours d'eau identifiés.
- 2- Dans les zones humides
Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais et les déblais.
- 3- Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de celles citées à l'article A2.

A2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les occupations et utilisations des sols doivent se conformer aux dispositions et aux règles de constructions prescrites par le règlement et le zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation et retrait-gonflement des argiles.

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements figurant sur le document graphique au titre des voies et chemins à conserver et à créer (L151-38).

1 - En zone A sont autorisés :

- a. **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- b. **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- c. Les constructions et installations nécessaires à des **équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- d. **Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation** existants à la date d'approbation du PLU, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - ✘ l'extension maximale de 40% de l'emprise au sol de la construction existante à destination d'habitation dans la limite de 50 m². Au total, l'emprise au sol de l'habitation ne pourra excéder 300 m².
 - ✘ les piscines et leurs locaux techniques sont autorisés dans la limite de 60 m² d'emprise au sol au total.
 - ✘ les annexes (garages, les abris de jardins et autres annexes) sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol au total.L'annexe et les piscines devront être implantées à 30 mètres maximum du bâtiment d'habitation.

- e. **Dans les secteurs à protéger, à maintenir ou à remettre en état pour des motifs d'ordre écologique** délimités sur le document graphique, seules sont admises :
- ✗ les constructions et installations agricoles à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et à condition d'être implantée à 100 mètres maximum de bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU;
 - ✗ l'extension maximale de 30% de l'emprise au sol des constructions à destination d'habitation dans la limite de 50 m². Au total, l'emprise au sol de l'habitation ne pourra excéder 300 m².
 - ✗ les piscines et leurs locaux techniques sont autorisés dans la limite de 60 m² d'emprise au sol au total.
 - ✗ les annexes (garages, les abris de jardins et autres annexes) sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol au total.
- L'annexe et les piscines devront être implantées à 20 mètres maximum du bâtiment d'habitation.
- ✗ les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- f. **Par rapport aux corridors écologiques (L151-23 du CU)** délimités sur le document graphique :
- ✗ les cheminements doux et les aménagements restaurant et améliorant la trame bleue sont autorisés.
 - ✗ pour les constructions existantes implantées à moins de 15 mètres du lit des fossés ou des cours d'eau identifiés, la distance la plus proche du lit ne pourra être réduite dans le cas de construction neuve ou d'extension.
- g. **Le changement de destination des bâtiments** à condition qu'ils figurent sur le document graphique sous réserve que :
- ✗ le changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.
 - ✗ le bâtiment soit desservi par les réseaux
 - ✗ le changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments :
 - soit en hébergement hôtelier et touristique
 - soit en artisanat et commerce de détail
 - soit en restauration
 - soit en logement
 - soit en hébergement
 - soit en entrepôt.

h. **Élément du patrimoine bâti** à protéger au titre de l'article L151-19 :

Le patrimoine bâti repéré au document graphique et dans la pièce 4-4 du dossier est protégé. La démolition totale ou partielle des bâtiments et éléments bâtis remarquables recensés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite.

En cas de travaux sur les éléments concernés ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine.

2 - En zone Ap :

- a. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- b. Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- ✗ les annexes (garages, les abris de jardins et autres annexes) sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol au total.

L'annexe devra être implantée à 30 mètres maximum du bâtiment d'habitation.

- * les piscines et leurs locaux techniques sont autorisés dans la limite de 60 m² d'emprise au sol au total.
- * l'extension maximale de 40% de l'emprise au sol de la construction existante à destination d'habitation dans la limite de 50 m².

Au total, l'emprise au sol de l'habitation ne pourra excéder 300 m².

c. **Par rapport aux corridors écologiques (L151-23 du CU)** délimités sur le document graphique :

Les cheminements doux et les aménagements restaurant et améliorant la trame bleue sont autorisés.

A3 : Mixité fonctionnelle et sociale

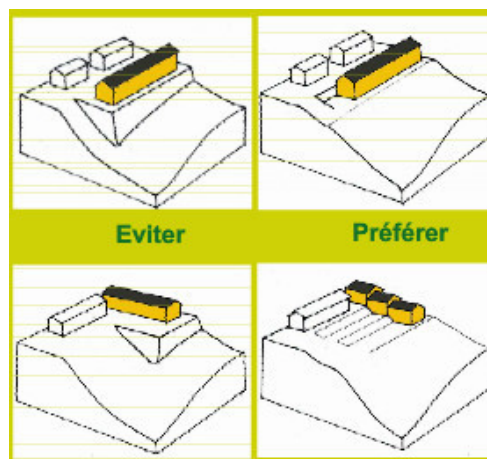
Non réglementé

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A4 : Volumétrie et implantation des constructions

1- Composition des talus et mouvement de sol :

D'une manière générale, les **déblais-remblais** seront réduits au strict minimum de manière à ce que les constructions soient réalisées de façon à s'intégrer harmonieusement à la pente naturelle du terrain.



Illustrations de la règle

2- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées à :

- * 10 mètres minimum des routes départementales et des voies communales
- * 3 mètres minimum des chemins ruraux.

Une implantation différente peut être admise :

- Pour les aménagements, extensions et création d'annexes (piscine, abri de jardin, garage...) de constructions existantes à la date de publication du présent PLU à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
- Dans le cas des parcelles longées par deux voies ou plus : le recul s'appliquera à partir de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

3- Implantation par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5 mètres.

Une implantation différente peut être admise :

Des implantations autres que celles définies ci-dessus seront autorisées pour le cas d'extensions, d'aménagement et de restauration de bâtiments existants à la date de publication du plan local d'urbanisme

à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

4- Hauteur maximale des constructions :

1- La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- ✗ 10 mètres pour les constructions à usage agricole.
- ✗ 7 mètres pour les autres constructions.

3- Pour les annexes : la hauteur maximale est fixée à 5 mètres au faîtage.

4- Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité agricole (silos, cuves,...).

5- Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.

A5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Généralités

Sont interdits :

- ✗ L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- ✗ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

2- Bâtiments d'exploitation agricole

Ces bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

a- Couleurs et matériaux

La coloration des façades doit contribuer à une bonne insertion du projet dans son environnement, les teintes de matériaux locaux et celles définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement devront être utilisés pour les façades.

Eviter le traitement uniforme de l'enveloppe du bâtiment et l'emploi de teintes totalement étrangères aux couleurs dominantes du paysage.

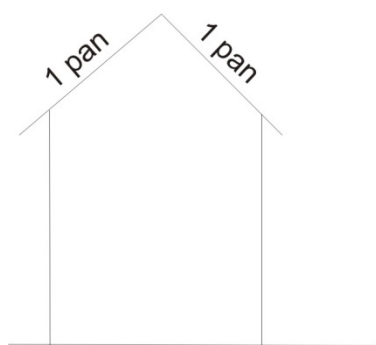
Les couleurs des toitures et des façades doivent être différenciées.

b- Toitures

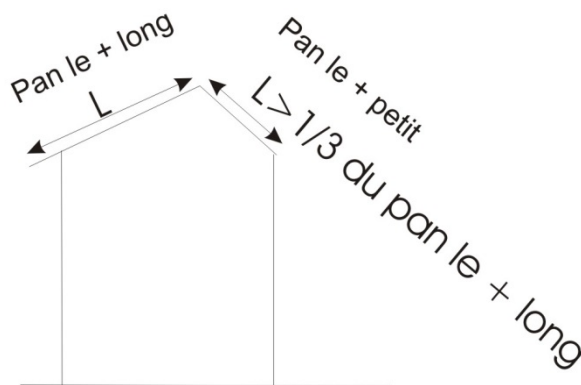
Les constructions auront au minimum 2 pans de toit ayant une pente de toiture compris entre 30 et 35%.

Dans le cas de mise en œuvre de technologies (panneaux solaires...), les constructions auront au minimum 2 pentes de toiture avec des largeurs de pan de toit présentant une proportion minimum 1/3 et 2/3.

Toiture à 2 versants



Toiture à 2 versants



Illustrations de la règle

Elles devront s'intégrer au mieux au site (teinte semblable à la tuile). La couleur de la toiture devra être plus sombre que les murs.

Les toitures ne doivent pas être rapiécées de plusieurs matériaux.

c- Les clôtures

Les clôtures en bordure d'espaces publics devront être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage.

Ces haies devront être composées de plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 mètres.

A proximité des corridors écologiques délimités sur le document graphique, les clôtures devront rester perméables à la petite faune.

3- Les constructions à usage d'habitation et autres

a – Volumes et formes

Les constructions doivent respecter la volumétrie des bâtiments traditionnels.

b – Toitures

La toiture du corps principal devra présenter 2 pans minimum avec une pente entre 30 et 35 %.

La couverture sera en tuiles courbe et de couleur tuile exclusivement.

c – Façades

Les façades devant recevoir un enduit devront être dans les teintes définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

d – Clôtures

Les clôtures doivent être constituées par :

- ✗ soit par un mur plein ne pouvant excéder 1,5 mètre dans les tons environnants et/ou surmonté d'un dispositif à claire voie.
- ✗ soit par un grillage doublé d'une haie vive (réglementées par le code civil) d'essences locales

La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 2 mètres. Les arbres de haute tige en alignement et les haies mixtes existantes devront être conservés.

Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique, les clôtures devront rester perméables à la petite faune.

4- Règles particulières aux éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures...

Tous les travaux réalisés sur l'édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et de mise en valeur :

- ✗ Des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;
- ✗ De leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- ✗ Des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

A6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1- Préservation des boisements existants de la continuité écologique

La trame bocagère et les bois (les plantations fruitières ne sont pas concernées) inscrits dans le périmètre de la trame verte et bleue devront être protégés.

Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ces bois doivent être remplacés par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface). Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L151-23° font l'objet de prescriptions particulières, se référer à l'annexe du règlement du PLU.

2- Espaces libres et plantations

Les surfaces revêtues d'éléments de sols minéraux étanches sont limitées aux nécessités d'accès, d'emplacements de parages et de terrasses. Dans tous les cas, un revêtement non étanche est préféré.

Des rideaux d'arbres doivent masquer, dans la mesure du possible toutes les installations. Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « Coteaux du Bas-Quercy / Quercy Blanc et Pays de Serres » annexée au règlement.

3. Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf cas particuliers.

4. Les éléments végétaux à préserver au titre de la protection du paysage et du patrimoine

Ces éléments sont protégés.

L'arrachage des éléments végétaux ponctuels identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ne pourra donner lieu à une suite favorable que dans la mesure des justifications suivantes : mauvais état sanitaire et danger pour la sécurité publique, gêne relative à la sécurité routière, entrave à l'exécution de travaux relatifs à l'assainissement des eaux usées ou à la viabilisation par les réseaux.

A7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

III- Equipement et réseaux

A8 : Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès et voies

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagée et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;

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.

2- Voies et chemins à conserver ou à créer identifiés sur le document graphique :

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements figurant sur le document graphique.

A9 : Desserte par les réseaux

1- Eau

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux est interdite.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées dans la carte d'aptitude des sols en annexe du PLU et par la réglementation en vigueur.

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 d'eaux pluviales ou en cas de réseau collecteur insuffisant, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise les aménagements collectant et permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

4 - Réseaux divers

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité, devant être desservi en électricité, doit être raccordée au réseau de distribution d'électricité et desservi par une ligne ayant une capacité suffisante.

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières de la commune.

Ces secteurs de la commune, équipés ou non, sont protégés en raison :

- de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- de leur caractère d'espaces naturels ;
- de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues et des mouvements de terrains.

Une zone N1 a été définie à Martissan pour préserver le paysage du hameau et maîtriser l'évolution de l'activité agricole à proximité des habitations du hameau. L'OAP n°3 thématique définit quelques prescriptions en matière de protection et de mise en valeur paysagère.

Plusieurs zones Nzh délimitent les zones humides qui doivent être protégées.

Dans la zone N, ont été repérés des sites archéologiques reportés au document graphique (pièce 4-1) : Tous travaux, installations ou constructions concernant ces sites seront soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

En outre, considérant que des découvertes fortuites de nouveaux gisements archéologiques sont toujours possibles, l'article L522-5 du code du patrimoine, décret n°2004-490 du 3 juin 2004 doit être pris en compte.

*La zone est concernée par les **Plans de Prévention des Risques Inondation, Mouvements de terrains, Mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.***

I- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

N1 : Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

1- Dans les secteurs de **continuités/corridors écologiques** identifiés sur le document graphique :

Toutes les constructions nouvelles sont interdites à moins de 15 mètres du lit des fossés ou des cours d'eau identifiés.

2- Dans les zones humides (**Nzh**) :

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais et les déblais.

3- Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de celles citées à l'article N2.

N2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les occupations et utilisations des sols doivent se conformer aux dispositions et aux règles de constructions prescrites par le règlement et le zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation, mouvements de terrains et retrait-gonflement des argiles.

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements figurant sur le document graphique au titre des voies et chemins à conserver et à créer (L151-38).

1 - En zone N sont autorisés :

- a. **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime à condition d'être implantée à 100 mètres maximum de bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU ;
- b. **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- c. **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- d. **Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants** à la date d'approbation du PLU, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - ✗ l'extension maximale de 40% de l'emprise au sol de la construction existante à destination d'habitation dans la limite de 50 m². Au total, l'emprise au sol de l'habitation ne pourra excéder 300 m².
 - ✗ les piscines et leurs locaux techniques sont autorisés dans la limite de 60 m² d'emprise au sol au total.
 - ✗ les annexes (garages, les abris de jardins et autres annexes) sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol au total.Les annexes et les piscines devront être implantées à 30 mètres maximum du bâtiment d'habitation.
- e. **Dans les secteurs à protéger, à maintenir ou à remettre en état pour des motifs d'ordre écologique** délimités sur le document graphique, seules sont admises :
 - ✗ les constructions et installations agricoles à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et à condition d'être implantée à 50 mètres maximum de bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU ;
 - ✗ l'extension maximale de 30% de l'emprise au sol des constructions à destination d'habitation dans la limite de 50 m². Au total, l'emprise au sol de l'habitation ne pourra excéder 300 m².
 - ✗ les piscines et leurs locaux techniques sont autorisés dans la limite de 60 m² d'emprise au sol au total.
Les piscines devront être implantées à 20 mètres maximum du bâtiment d'habitation.
 - ✗ les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- f. **Par rapport aux corridors écologiques (L151-23 du CU)** délimités sur le document graphique :
 - ✗ les cheminements doux et les aménagements restaurant et améliorant la trame bleue sont autorisés.
 - ✗ pour les constructions existantes implantées à moins de 15 mètres du lit des fossés ou cours d'eau identifiés, la distance la plus proche du lit ne pourra être réduite dans le cas de construction neuve ou d'extension.
- g. **Le changement de destination des bâtiments** à condition qu'ils figurent sur le document graphique sous réserve que :
 - ✗ le changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.
 - ✗ le bâtiment soit desservi par les réseaux
 - ✗ le changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments :
 - soit en hébergement hôtelier et touristique
 - soit en artisanat et commerce de détail
 - soit en restauration

- soit en logement
- soit en hébergement
- soit en entrepôt.

h. Élément du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 :

Le patrimoine bâti repéré au document graphique et dans la pièce 3-5 du dossier est protégé. La démolition totale ou partielle des bâtiments et éléments bâtis remarquables recensés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite.

En cas de travaux sur les éléments concernés ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine.

2- En zone N1 :

- a. Tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, devront être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- b. **Le changement de destination des bâtiments** à condition qu'ils figurent sur le document graphique sous réserve que :
 - ✗ le changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.
 - ✗ le bâtiment soit desservi par les réseaux
 - ✗ le changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments :
 - soit en hébergement hôtelier et touristique
 - soit en artisanat et commerce de détail
 - soit en restauration
 - soit en logement
 - soit en hébergement
 - soit en entrepôt.
- c. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- d. Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - ✗ les annexes (garages, les abris de jardins et autres annexes) sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol au total.
L'annexe devra être implantée à 30 mètres maximum du bâtiment d'habitation.
 - ✗ les piscines et leurs locaux techniques sont autorisés dans la limite de 60 m² d'emprise au sol au total.
 - ✗ l'extension maximale de 40% de l'emprise au sol de la construction existante à destination d'habitation dans la limite de 50 m². Au total, l'emprise au sol de l'habitation ne pourra excéder 300 m².
- e. les constructions et installations agricoles à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et à condition d'être implantée à 50 mètres maximum de bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU.

N3 : Mixité fonctionnelle et sociale

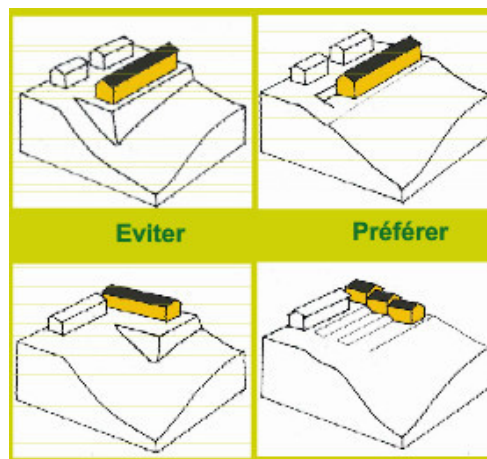
Non réglementé

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N4 : Volumétrie et implantation des constructions

1- Composition des talus et mouvement de sol :

D'une manière générale, les **déblais-remblais** seront réduits au strict minimum de manière à ce que les constructions soient réalisées de façon à s'intégrer harmonieusement à la pente naturelle du terrain.



Illustrations de la règle

2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées à :

- × 10 mètres minimum des routes départementales et des voies communales
- × 3 mètres minimum des chemins ruraux.

Une implantation différente peut être admise :

- Pour les aménagements, extensions et création d'annexes (piscine, abri de jardin, garage...) de constructions existantes à la date de publication du présent PLU à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
- Dans le cas des parcelles longées par deux voies ou plus : le recul s'appliquera à partir de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

3. Implantation par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5 mètres.

Une implantation différente peut être admise :

Des implantations autres que celles définies ci-dessus seront autorisées pour le cas d'extensions, d'aménagement et de restauration de bâtiments existants à la date de publication du plan local d'urbanisme à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

4. Hauteur maximale des constructions :

1- La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

2- La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- × 10 mètres pour les constructions à usage agricole.
- × 7 mètres pour les autres constructions.

3- Des dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité agricole (silos, cuves,...).

4- Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.

N5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Généralités

Sont interdits :

- ✗ L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- ✗ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

2. Bâtiments d'exploitation agricole

Ces bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

a- Couleurs et matériaux

La coloration des façades doit contribuer à une bonne insertion du projet dans son environnement, les teintes de matériaux locaux et celles définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement devront être utilisés pour les façades.

Eviter le traitement uniforme de l'enveloppe du bâtiment et l'emploi de teintes totalement étrangères aux couleurs dominantes du paysage.

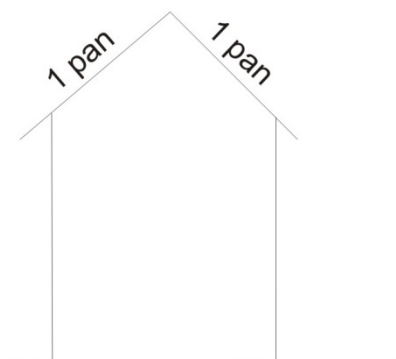
Les couleurs des toitures et des façades doivent être différenciées.

b- Toitures

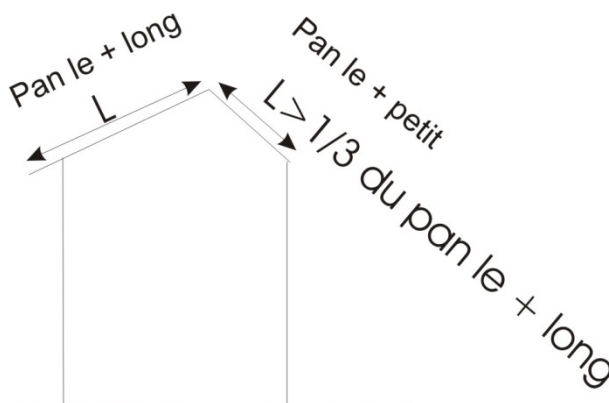
Les constructions auront au minimum 2 pans de toit ayant une pente de toiture compris entre 30 et 35%.

Dans le cas de mise en œuvre de technologies (panneaux solaires...), les constructions auront au minimum 2 pentes de toiture avec des largeurs de pan de toit présentant une proportion minimum 1/3 et 2/3.

Toiture à 2 versants



Toiture à 2 versants



Illustrations de la règle

Elles devront s'intégrer au mieux au site (teinte semblable à la tuile). La couleur de la toiture devra être plus sombre que les murs.

Les toitures ne doivent pas être rapiécées de plusieurs matériaux.

c- Les clôtures

Les clôtures en bordure d'espaces publics devront être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage.

Ces haies devront être composées de plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 mètres.

A proximité des corridors écologiques délimités sur le document graphique, les clôtures devront rester perméables à la petite faune.

4- Les constructions à usage d'habitation et autres

a – Volumes et formes

Les constructions doivent respecter la volumétrie des bâtiments traditionnels.

b – Toitures

La toiture du corps principal devra présenter 2 pans minimum avec une pente entre 30 et 35 %.

La couverture sera en tuiles courbe et de couleur tuile exclusivement.

c – Façades

Les façades devant recevoir un enduit devront être dans les teintes définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

d – Clôtures

Les clôtures doivent être constituées par :

- * soit par un mur plein ne pouvant excéder 1,5 mètre dans les tons environnants et/ou surmonté d'un dispositif à claire voie.
- * soit par un grillage doublé d'une haie vive (réglementées par le code civil) d'essences locales

La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 2 mètres. Les arbres de haute tige en alignement et les haies mixtes existantes devront être conservés.

Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique, les clôtures devront rester perméables à la petite faune.

5- Règles particulières aux éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures...

Tous les travaux réalisés sur l'édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et de mise en valeur :

- * Des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;
- * De leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- * Des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

N6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1- Préservation des boisements existants de la continuité écologique

La trame bocagère et les bois (les plantations fruitières ne sont pas concernées) inscrits dans le périmètre de la trame verte et bleue devront être protégés.

Au sein de la zone N1, l'OAP n°3 définit les éléments paysagers et environnementaux à préserver.

Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ces bois doivent être remplacés par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface). Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L151-23° font l'objet de prescriptions particulières, se référer à l'annexe du règlement du PLU.

2- Espaces libres et plantations

Les surfaces revêtues d'éléments de sols minéraux étanches sont limitées aux nécessités d'accès, d'emplacements de parages et de terrasses. Dans tous les cas, un revêtement non étanche est préféré.

Des rideaux d'arbres doivent masquer, dans la mesure du possible toutes les installations. Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « Coteaux du Bas-Quercy / Quercy Blanc et Pays de Serres » annexée au règlement.

3. Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf cas particuliers.

N7 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

III- Equipement et réseaux

N8 : Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès et voies

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagée et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;

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.

2- Voies et chemins à conserver ou à créer identifiés sur le document graphique :

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements figurant sur le document graphique.

N9 : Desserte par les réseaux

1- Eau

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux est interdite.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées dans la carte d'aptitude des sols en annexe du PLU et par la réglementation en vigueur.

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 d'eaux pluviales ou en cas de réseau collecteur insuffisant, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise les aménagements collectant et permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

4 - Réseaux divers

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité, devant être desservi en électricité, doit être raccordée au réseau de distribution d'électricité et desservi par une ligne ayant une capacité suffisante.

ANNEXE DU REGLEMENT DU PLU

- LEXIQUE DU REGLEMENT

- APPLICATION DE L'ARTICLE 2 & 6 CONCERNANT LES ESPACES ET LES BOISEMENTS
AU SEIN DES SITES ET DES SECTEURS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE
ECOLOGIQUE AU SEIN DES ZONES CONCERNEES**

 - RECOMMANDATIONS SUR LES CLOTURES PERMEABLES A LA PETITE FAUNE**

 - PALETTE DES MATERIAUX ET DES TEINTES POUR LES FAÇADES**

 - FICHE D'AIDE AU CHOIX DES ESPECES VEGETALES**
-

LEXIQUE DU REGLEMENT

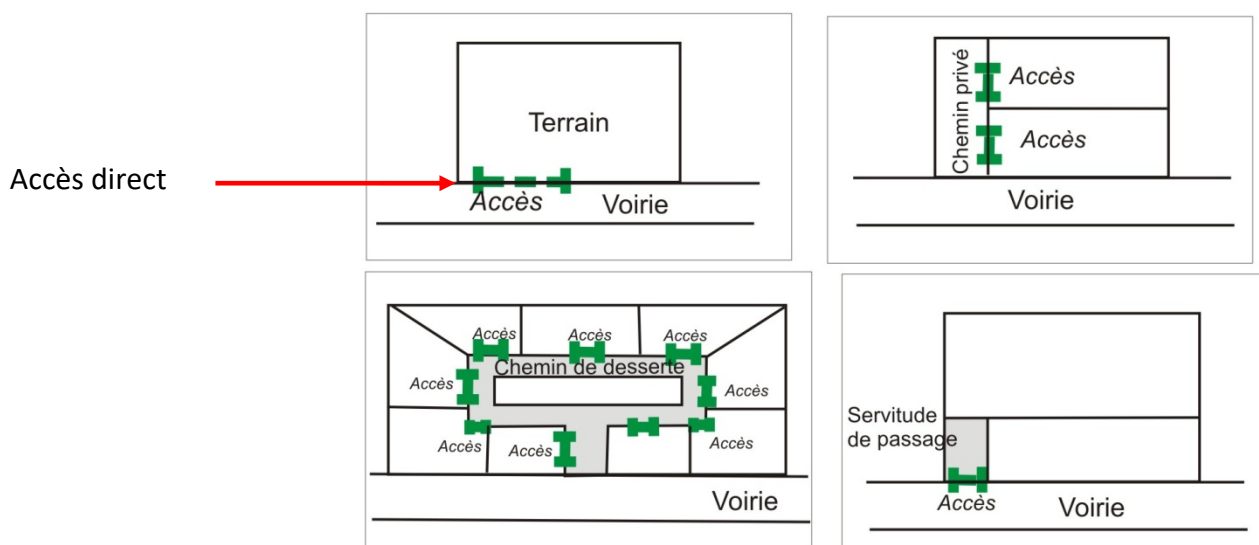
ACCES

La notion d'accès doit s'entendre dans le sens de « entrées et sorties », « issues » : l'accès est la portion franchissable (juridiquement établie) des limites périphériques du terrain permettant d'y entrer ou d'en sortir.

L'accès correspond selon le cas à :

- ❖ Un linéaire de façade du terrain (portail).
- ❖ Un linéaire de façade de la construction (porche).
- ❖ L'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique (servitude de passage, bande de terrain).

Schéma définition accès



Accès privé : passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte.

ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Notion supposant qu'une construction existante, ne soit pas en l'état de ruine, que les travaux envisagés concernant ce bâtiment aient une portée limitée, c'est-à-dire ne portant pas sur le gros œuvre et n'ajoutant pas de nouveaux bâtiments. Le changement de destination (transformation) peut entrer dans le cadre de l'adaptation.

ALIGNEMENT

Limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le code de la voirie routière.

AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Cette notion est appréciée par le juge administratif à partir de deux éléments :

- ❖ l'importance des travaux d'une part,
- ❖ la modification de l'aspect extérieur ou du volume du bâtiment, d'autre part.

Les aménagements ne peuvent se justifier que par des travaux de faible importance.

Les aménagements intérieurs des bâtiments existants sont exclus du régime du permis de construire à condition qu'il n'ait pas pour effet de créer de niveau supplémentaire, ni de changer la destination du bâtiment.

Un changement de destination non accompagné de travaux n'est soumis à aucune autorisation.

ANNEXES

Seront considérés comme annexes, les constructions (piscines) ou les locaux secondaires constituant des dépendances (tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc...) non accolés au bâtiment principal existant et implantés sur la même propriété que ce dernier.

BARDAGE

Revêtement des parties verticales d'une construction, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métalliques.

BATIMENT

Construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales.

En sont exclus notamment les réseaux, canalisations infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, mobiliers urbains, terrasses, murs isolés...

CARAVANES ISOLEES

L'installation d'une caravane est autorisée en dehors des emplacements autorisés et est soumise à déclaration préalable lorsque la durée du stationnement, consécutive ou non, est supérieure à trois mois par an (C. urb., art. R. 421-23 d).

CHANGEMENT DE DESTINATION

La destination d'un immeuble est ce pourquoi cet immeuble a été conçu, réalisé ou transformé. Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant une utilisation différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

Tout changement de destination doit être précédé au minimum d'une déclaration préalable. L'opération est soumise à l'obtention d'un permis de construire si elle s'accompagne de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade du bâtiment.

CONSTRUCTIONS

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- * toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du Code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;
- * les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

CONSTRUCTIONS CONTIGUËS

Constructions accolées ou reliées par un même élément de volume.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

<i>Contenu des destinations et sous-destinations des constructions</i>	
Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.

	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

DEMOLITION-RECONSTRUCTION

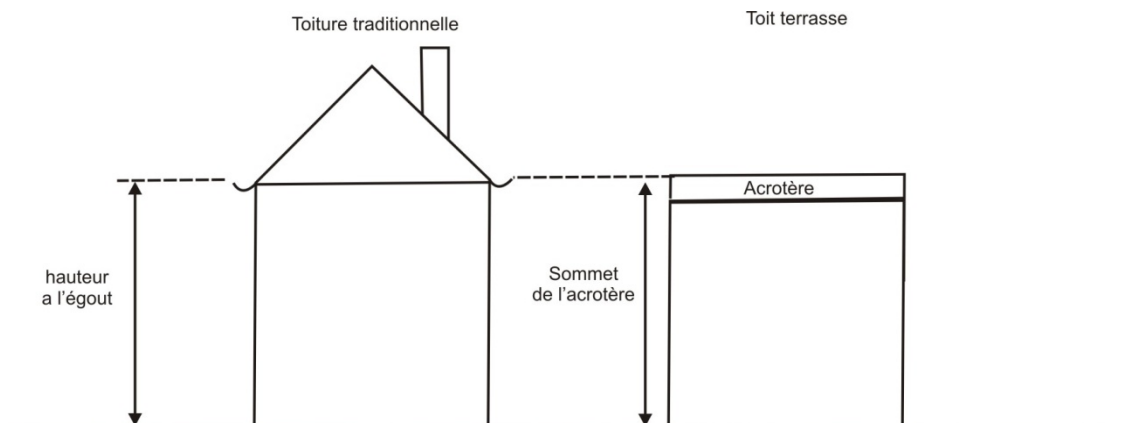
Une démolition-reconstruction est un type de travaux qui consiste en le fait de détruire un bâtiment dans le but d'en construire un autre à la place

EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES

L'eau résiduaire industrielle désigne l'eau qui provient des activités industrielles. L'eau résiduaire industrielle est différente des eaux usées domestiques et ses caractéristiques varient d'une industrie à l'autre. En plus de matières organiques, azotées ou phosphorées, elle peut également contenir des produits toxiques, des solvants, des métaux lourds, des micropolluants organiques, des hydrocarbures. Certaines d'entre elles doivent faire l'objet d'un prétraitement de la part des industriels avant d'être rejetées dans les réseaux de collecte. Elles sont mêlées aux eaux domestiques que lorsqu'elles ne présentent plus de danger pour les réseaux de collecte et ne perturbent pas le fonctionnement des stations de traitement.

EGOUT DU TOIT

L'égout du toit (limite ou ligne basse d'un pan de couverture) : ce point de référence revient à définir une hauteur de façade, sauf en cas de débords de toiture importants.

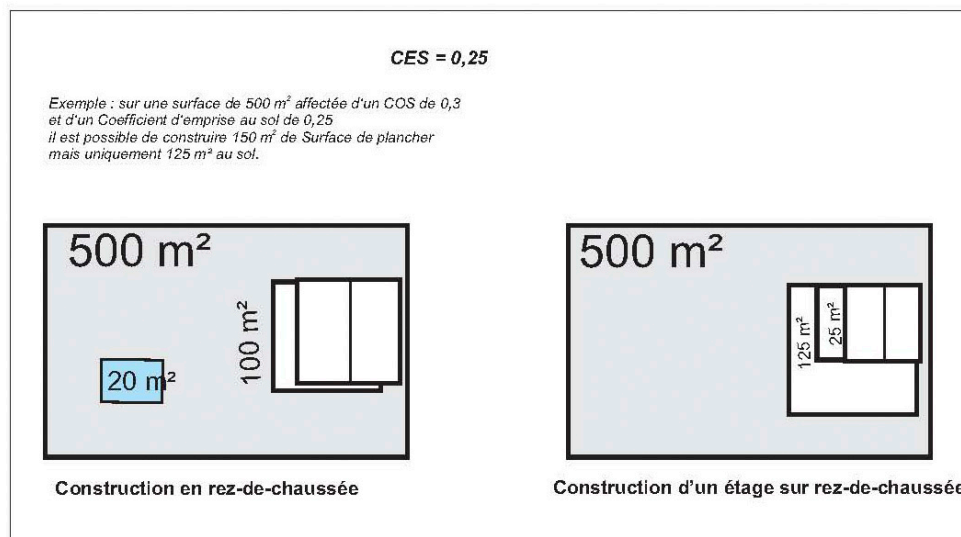
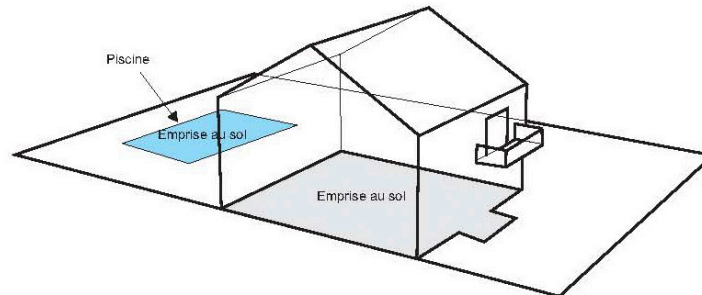


Le sommet de l'acrotère (élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie). Cette référence est plus proche de celle de l'égout du toit et a vocation à s'appliquer lorsqu'il s'agit de toitures-terrasses.

EMPRISE AU SOL

« Art. R. 420-1 : L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

L'article 9 fixe la surface maximale couverte par les constructions sur le terrain



EMPRISE PUBLIQUE

Tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

ESPACES LIBRES

L'espace libre est défini par opposition à l'emprise au sol comme un espace ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Il comprend :

- ✗ des espaces minéraux : voiries, allées, cours, esplanades...
- ✗ des jardins et des espaces verts de pleine terre.

ESPACE BOISE CLASSE

Catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains protégés par le PLU. L'article L.130-1 du Code de l'urbanisme vise les bois, forêts ou parcs, enclos ou non, attenants ou non à des constructions, soumis ou non au régime forestier. Cela peut concerner des espaces boisés à conserver ou à protéger, ainsi qu'à créer. Les arbres isolés, les haies ou les plantations d'alignement peuvent être également concernés.

Toute utilisation du sol pouvant porter atteinte au boisement sont interdites (construction, installations classées, camping, clôtures, stationnement de caravanes, carrières) ainsi que le défrichage ; les autorisations de coupe ou abattage d'arbres peuvent être accordés.

ESPACE VERT

Espace d'agrément planté de fleurs, d'arbres ou engazonné.

Pour être qualifié d'espace vert, un site doit répondre à plusieurs critères informellement définis, mais qui semblent consensuels. Par exemple, il doit être assez grand, être ouvert au public et facilement accessible (un rond-point fleuri n'est pas un espace vert) à pied et généralement en vélo mais non aux engins motorisés. Il est entretenu et ne doit pas présenter de dangers pour les usagers, enfants en particulier.

EXHAUSSEMENT

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Un bâtiment peut faire l'objet d'une extension qui se mesure en hauteur ou en volume, mais plus particulièrement, en emprise au sol.

Agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci.

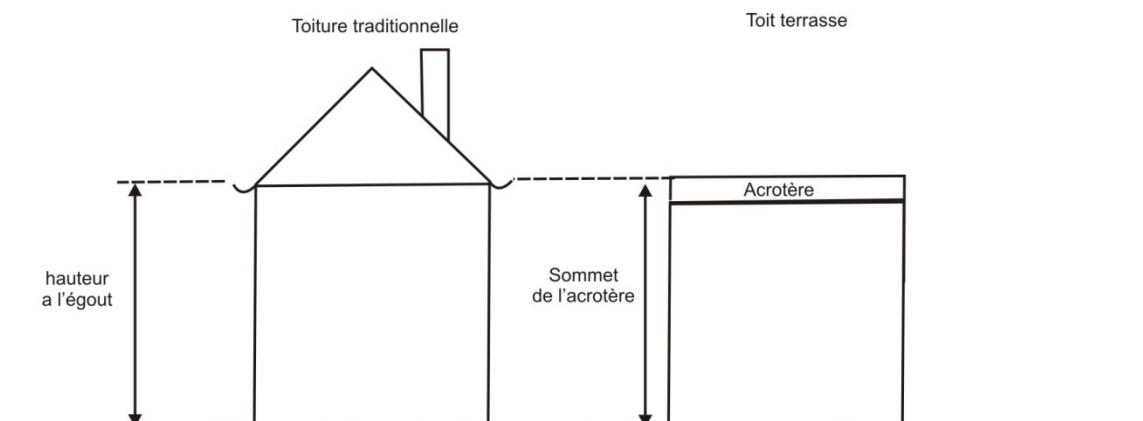
FAÇADE

Face d'un édifice comportant son entrée principale, le plus souvent tournée vers la rue (front de rue). Par extension : côté exposé à la vue d'un bâtiment.

Puis : dessin d'architecte de toute élévation d'un bâtiment, par convention identifiée par rapport à son orientation (façade sud, nord, sud-est, etc.).

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS- CONDITIONS DE MESURE

La hauteur est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (égout du toit ou acrotère).



Conditions de mesure

La hauteur autorisée des constructions est déterminée par une hauteur maximale, mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :

- soit à l'égout pour les toits en pente,
- soit à l'acrotère pour un toit terrasse.

Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées en front de rue, le niveau de sol à prendre en considération est celui du trottoir, au droit de l'alignement.

Dans les autres cas :

- Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.
- Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

IMPASSE

Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

INSTALLATION CLASSEE

Une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) est en France une installation exploitée ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour :

- la commodité des riverains,
- la santé, la sécurité,
- la salubrité publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

Dans le but de minimiser les risques relatifs à ces installations, la loi définit les procédures relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

LIMITES SEPARATIVES

LIMITE SEPARATIVE

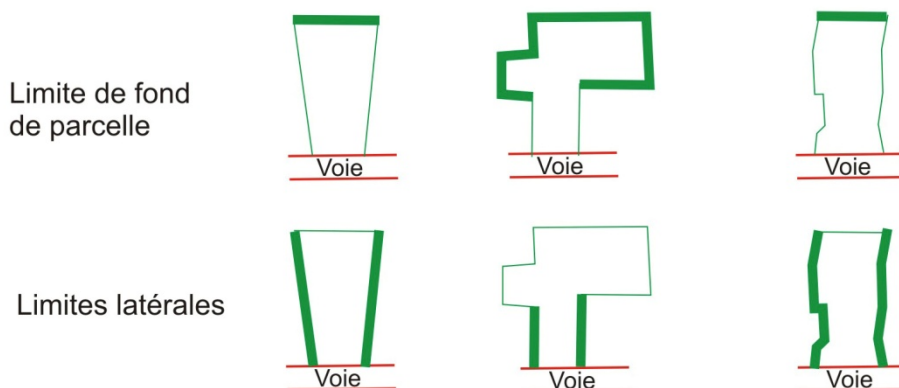
Une limite séparative, sépare deux terrains privés. Il peut soit s'agir d'une limite latérale soit d'une limite de fond de parcelle.

LIMITE DE FOND DE PARCELLE

Par opposition aux limites latérales, est considérée comme limite de fond de parcelle toute limite séparative qui n'aboutit pas sur l'alignement d'une voie publique ou sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

LIMITE LATÉRALE

Est considérée comme limite latérale toute limite séparative qui aboutit sur l'alignement d'une voie publique ou à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation



MODENATURE

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une façade (par exemple : corniches, moulures, le dessin des menuiseries, éléments d'ornement etc.)

NUISANCES :

Il s'agit des principaux inconvénients d'activités pouvant provoquer des troubles anormaux du voisinage. Afin de limiter les risques de conflits, les nouvelles installations devront respecter la réglementation concernant le bruit, l'odeur et les vibrations notamment. Le cas échéant, le service instructeur pourra juger si une étude acoustique est nécessaire pour tout projet situé dans ou à proximité d'une zone d'habitation et en fonction des risques de nuisances sonores encourus par la population.

PIECES PRINCIPALES

Pièces d'habitation dans lesquelles séjournent ou dorment habituellement les personnes : chambre, salle de séjour, cuisine. Ce sont aussi les locaux de bureaux où les personnes travaillent.

Les pièces principales doivent disposer d'ouvrants qui garantissent un ensoleillement minimal.

PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE (DISPOSITIFS ET MATERIAUX)

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

En application de l'article R111-23 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-16 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas où des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant sont contraires.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES OU P.P.R.

Les plans de préventions des risques ont été institués par la loi n°95-101 du 2 février 1995 sur le renforcement et la protection de l'environnement. Il s'agit d'un document de planification relatif aux risques, dont le régime juridique est fixé par les articles L.562-1 et suivant du Code de l'Environnement. Ces risques peuvent être : inondations, mouvements de terrain, avalanches, incendies de forêt, séismes, éruptions volcaniques, tempêtes et cyclones, ...

Le PPR définit les mesures de protection et de sauvegarde des constructions, des ouvrages et des espaces en culture ou plantés. Il peut définir des zones déterminées en fonction de la gravité des risques encourus.

Les PPR sont pris en compte et annexés dans les PLU.

RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT

Un propriétaire ne peut invoquer son droit à reconstruire un bâtiment détruit ou démoli que lorsque 4 conditions cumulatives sont réunies :

- Un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans
- Le bâtiment doit avoir été régulièrement édifié
- Le P.L.U ou le P.P.R. ne doivent pas comporter de dispositions contraires
- La reconstruction ne peut se faire que dans une zone exempte de risques.

Lorsque les quatre conditions évoquées précédemment sont réunies, l'autorité administrative est obligée d'accorder le permis. Néanmoins, l'obtention préalable d'un permis de construire est obligatoire lorsqu'une personne entend bénéficier des dispositions du code de l'urbanisme permettant la reconstruction à l'identique d'un bâtiment.

L'obligation de procéder à une nouvelle demande de permis de construire est justifiée par le fait que l'autorité administrative doit être en mesure de vérifier que le projet constitue bien une reconstruction à l'identique du bâtiment sinistré. En effet, le projet doit être strictement identique aux documents administratifs du bâtiment démoli pour pouvoir bénéficier des dispositions de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme.

REFECTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

La notion de réfection s'apparente à la notion de restauration (ex : réfection d'une toiture).

RETRAIT

On appelle retrait l'espace situé entre tout point d'une construction et la limite séparative ; sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

STATIONNEMENT DE CARAVANES

R421-19 (c) : Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs;

R421-23 (d) : doivent être précédé d'une déclaration préalable l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421-3 (j) lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non;

SURFACE DE PLANCHER

Pour obtenir la surface de plancher d'une construction, il convient de mesurer les surfaces de chaque niveau à la fois closes et couvertes, calculée à partir du nu intérieur des façades, puis de déduire les surfaces suivantes :

- ✗ Surfaces correspondants à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- ✗ Vides et trémies (ouvertures prévues) des escaliers et ascenseurs,
- ✗ Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres,

- ✗ Surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre,
- ✗ Surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- ✗ Surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- ✗ Surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- ✗ Surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points mentionnés ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

A savoir : les surfaces telles que les balcons, toiture-terrasse, loggias ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface de plancher d'une construction.

TERRASSEMENT

Travail de nivelage, de déblaiement et de remblai effectué sur un terrain.

TOIT TERRASSE

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, remplaçant les toitures dans certains immeubles contemporains.

VOIE

Espace de terrain consacré à la circulation piétonne, automobile, ... elle doit être adaptée aux usages qu'elle supporte.

Terme générique utilisé pour désigner une route, un chemin.

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut : publiques ou privées, ou leur affectation : voies piétonnes, cycliste, routes, place...

Sont considérées comme voies au sens du présent règlement les emprises publiques ou privées réunissant les conditions suivantes :

- ✗ Être ouverte à la circulation publique
- ✗ Desservir au moins 2 propriétés distinctes
- ✗ Disposer des réseaux et éclairage nécessaire à leur fonctionnement.

Voie ouverte à la circulation publique ou au public

S'entend d'une voie privée ou publique utilisée couramment par des véhicules extérieurs et des services publics (OM...).

Un sentier pédestre n'est pas une voie ouverte à la circulation publique. Il s'agit plutôt d'une emprise publique.

Voie réservée aux seuls habitants et leurs visiteurs

S'applique aux voies internes aux propriétés. Il s'agit le plus souvent d'une voie desservant très peu de bâtiment (2 ou 3 généralement). Elles ne sont pas destinées à être classées dans le domaine public.

APPLICATION DES ARTICLES 2 & 6

CONCERNANT LES ESPACES ET LES BOISEMENTS

AU SEIN DES SITES ET SECTEURS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE

DES ZONES CONCERNEES

**ARTICLES 1, 2 & 6 DES ZONES CONCERNEES PAR LA PRESERVATION DES ESPACES ET DES BOISEMENTS EXISTANTS
(ARTICLE L.151-23°)**

En application de l'article L.151-23, les espaces et boisements de la trame verte et bleue sont identifiés et les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

Articles 1 & 2 : Les tableaux suivants synthétisent par zone du PLU, les règles s'imposant au sein des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, aussi indiquées dans le corps du règlement :

Site ou secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique identifiés	Zones du PLU	Prescriptions générales	Ce qui est interdit	Ce qui est autorisé sous condition	Mesures compensatoires
<p align="center">Corridors écologiques : Haies et ruisseaux à préserver, maintenir ou remettre en état</p>	UA	<p>1- La trame boisée inscrite dans le périmètre de la trame verte et bleue devra être protégée.</p> <p>2- Les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves), les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau.</p>	<p>1- Toutes les constructions nouvelles sont interdites à moins de 15 mètres du lit du fossé ou du cours d'eau.</p>	<p>1- Pour les constructions existantes implantées à moins de 15 mètres du lit du fossé ou du cours d'eau, la distance la plus proche du lit ne pourra être réduite dans le cas de construction neuve.</p> <p>2- Tout en préservant la végétation, les cheminements doux et aménagements restaurant et améliorant le trame bleue.</p> <p>3- Les clôtures implantées à moins de 10 mètres du corridor (lit d'un ruisseau ou d'une haie) devront rester perméables à la petite faune.</p> <p>4- La création d'une voie de desserte ou un accès privatif (lorsqu'il n'existe pas d'autre possibilités) est autorisée à condition de compenser.</p>	<p>Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.</p> <p>Pour tous ces projets ou actions portant atteintes aux bois ou aux arbres, une reconstitution compensatoire est à réaliser en nombre ou en surface.</p> <p>(voir annexe du règlement écrit)</p>
	UB			<p>1- Pour les constructions existantes implantées à moins de 15 mètres du lit du fossé ou du cours d'eau, la distance la plus proche du lit ne pourra être réduite dans le cas de construction neuve.</p> <p>2- Tout en préservant la végétation, les cheminements doux et aménagements restaurant et améliorant le trame bleue.</p> <p>3- Les clôtures implantées à moins de 15 mètres du corridor (lit d'un ruisseau ou d'une haie) devront rester perméables à la petite faune.</p> <p>4- La création d'une voie de desserte ou un accès privatif (lorsqu'il n'existe pas d'autre possibilités) est autorisée à condition de compenser.</p>	
	UE			<p>1- Tout en préservant la végétation, les cheminements doux et aménagements restaurant et améliorant le trame bleue.</p> <p>2- Les clôtures implantées à moins de 10 mètres du corridor (lit d'un ruisseau ou d'une haie) devront rester perméables à la petite faune.</p> <p>3- La création d'une voie de desserte ou un accès privatif (lorsqu'il n'existe pas d'autre possibilités) est autorisée à condition de compenser.</p>	
	UX			<p>1- Pour les constructions existantes implantées à moins de 15 mètres du lit du fossé ou du cours d'eau, la distance la plus proche du lit ne pourra être réduite dans le cas de construction neuve ou d'extension.</p> <p>2- Tout en préservant la végétation, les cheminements doux et aménagements restaurant et améliorant le trame bleue.</p> <p>3- Les clôtures implantées à moins de 10 mètres du corridor (lit d'un ruisseau ou d'une haie) devront rester perméables à la petite faune.</p> <p>4- La création d'une voie de desserte ou un accès privatif (lorsqu'il n'existe pas d'autre possibilités) est autorisée à condition de compenser.</p>	
	1AU			<p>1- Pour les constructions existantes implantées à moins de 15 mètres du lit du fossé ou du cours d'eau, la distance la plus proche du lit ne pourra être réduite dans le cas de construction neuve ou d'extension.</p> <p>2- Tout en préservant la végétation, les cheminements doux et aménagements restaurant et améliorant le trame bleue.</p> <p>3- Les clôtures implantées à moins de 10 mètres du corridor (lit d'un ruisseau ou d'une haie) devront rester perméables à la petite faune.</p> <p>4- La création d'une voie de desserte ou un accès privatif (lorsqu'il n'existe pas d'autre possibilités) est autorisée à condition de compenser.</p>	
	1AUX			<p>1- Pour les constructions existantes implantées à moins de 15 mètres du lit du fossé ou du cours d'eau, la distance la plus proche du lit ne pourra être réduite dans le cas de construction neuve ou d'extension.</p> <p>2- Tout en préservant la végétation, les cheminements doux et aménagements restaurant et améliorant le trame bleue.</p> <p>3- Les clôtures implantées à moins de 15 mètres du corridor (lit d'un ruisseau ou d'une haie) devront rester perméables à la petite faune.</p> <p>4- La création d'une voie de desserte ou un accès privatif (lorsqu'il n'existe pas d'autre possibilités) est autorisée à condition de compenser.</p>	
	A			<p>1- Les cheminements doux et les aménagements restaurant et améliorant la trame bleue sont autorisés.</p> <p>2- Les clôtures implantées à moins de 10 mètres du corridor (lit d'un ruisseau ou de la haie quand c'est une trame verte) devront rester perméables à la petite faune.</p> <p>3- La création d'une voie de desserte ou un accès privatif (lorsqu'il n'existe pas d'autre possibilités) est autorisée à condition de compenser.</p>	
	Ap			<p>1- Pour les constructions existantes implantées à moins de 15 mètres du lit du fossé ou du cours d'eau, la distance la plus proche du lit ne pourra être réduite dans le cas de construction neuve ou d'extension.</p> <p>2- Tout en préservant la végétation, les cheminements doux et aménagements restaurant et améliorant le trame bleue.</p> <p>3- Les clôtures implantées à moins de 15 mètres du corridor (lit d'un ruisseau ou d'une haie) devront rester perméables à la petite faune.</p> <p>4- La création d'une voie de desserte ou un accès privatif (lorsqu'il n'existe pas d'autre possibilités) est autorisée à condition de compenser.</p>	
	N			<p>1- Pour les constructions existantes implantées à moins de 15 mètres du lit du fossé ou du cours d'eau, la distance la plus proche du lit ne pourra être réduite dans le cas de construction neuve ou d'extension.</p> <p>2- Tout en préservant la végétation, les cheminements doux et aménagements restaurant et améliorant le trame bleue.</p> <p>3- Les clôtures implantées à moins de 15 mètres du corridor (lit d'un ruisseau ou d'une haie) devront rester perméables à la petite faune.</p> <p>4- La création d'une voie de desserte ou un accès privatif (lorsqu'il n'existe pas d'autre possibilités) est autorisée à condition de compenser.</p>	

Site ou secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique identifiés	Zones du PLU	Prescriptions générales	Ce qui est interdit	Ce qui est autorisé sous condition	Mesures compensatoires
Secteurs à protéger, à maintenir ou à remettre en état pour des motifs d'ordre écologique : Réservoirs de biodiversité	UEg	Les réservoirs de biodiversité sont constitués de zones humides, de secteurs boisés, herbacés et mixtes sont protégés. Les aménagements et les constructions sont restreints.		<p>1- Les bâtiments sanitaires, techniques ou de loisirs de moins de 10 m² d'emprise au sol (PPRI) à condition de compenser.</p> <p>2- La construction des piscines extérieures et les activités de loisirs et de sport, sans superstructure. Peuvent toutefois être autorisés les bâtiments destinés à abriter les locaux techniques indispensables et les locaux à usage de sanitaires et de vestiaires ou douches associés aux piscines ou terrains de sports et de loisirs (PPRI).</p> <p>3- Tout en préservant la végétation, ces secteurs pourront intégrer un cheminement piéton à caractère collectif pour assurer l'entretien du ruisseau.</p> <p>4- La création d'une voie de desserte ou un accès privatif (lorsqu'il n'existe pas d'autre possibilités) est autorisée à condition de compenser.</p> <p>5- Au sein des réservoirs de biodiversité : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune.</p>	<p>Dans le cas de travaux ou d'aménagement au sein des réservoirs de biodiversité identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.</p> <p>Pour tous ces projets ou actions portant atteintes aux bois ou aux arbres, une reconstitution compensatoire est à réaliser en nombre ou en surface.</p> <p>(voir annexe du règlement écrit)</p>
	A			<p>1- Les constructions et installations agricoles à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et à condition d'être implantée à 100 mètres maximum de bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU.</p> <p>2- L'extension maximale de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m². Au total, l'emprise au sol de l'habitation ne pourra excéder 300 m².</p> <p>3- Les piscines et leurs locaux techniques dans la limite de 60 m² d'emprise au sol au total.</p> <p>4- Les annexes (garages, les abris de jardins et autres annexes) dans la limite de 50 m² d'emprise au sol au total.</p> <p>5- L'annexe (y compris les piscines) devront être implantées à 20 mètres maximum du bâtiment d'habitation.</p> <p>6- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	
	N			<p>1- Les constructions et installations agricoles à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et à condition d'être implantée à 50 mètres maximum de bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU.</p> <p>2- L'extension maximale de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m². Au total, l'emprise au sol de l'habitation ne pourra excéder 300 m².</p> <p>3- Les piscines et leurs locaux techniques sont autorisés dans la limite de 60 m² d'emprise au sol au total.</p> <p>4- Les piscines devront être implantées à 20 mètres maximum du bâtiment d'habitation.</p> <p>5- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	

Le PLU ambitionne de préserver la présence végétale en restreignant les impacts sur les espaces boisés et plantés au sein des espaces à protéger pour des motifs d'ordre écologique.

La disposition de l'article 6 de toutes les zones concernées (UA, UB, UE, UX, 1AU, 1AUX, A et N) permet notamment de protéger les arbres ou bois des corridors écologiques et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique identifiés sur le document graphique :

Préservation des boisements existants de la continuité écologique

La trame bocagère et les bois (les plantations fruitières ne sont pas concernées) inscrits dans le périmètre de la trame verte et bleue devront être protégés.

Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ces bois doivent être remplacés par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface). Il est rappelé que les boisements et les corridors biologiques protégés au titre de l'article L151-23° font l'objet de prescriptions particulières, se référer à l'annexe du règlement du PLU.

L'abattage des haies et des arbres des corridors écologiques et des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique identifiés sur le document graphique est accompagnée d'exceptions :

ainsi, la coupe d'un arbre peut être admise pour :

- ✗ les plantations industrielles ou fruitières (ne sont pas concernées par la protection).
- ✗ des raisons sanitaires et/ou de sécurité
- ✗ l'entretien des berges
- ✗ en raison de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière).
- ✗ l'exploitation d'une gravière à condition de replanter dans le cadre du réaménagement du site.
- ✗ quelques constructions (limitées) ou autres utilisations du sol admises sous condition dans le tableau.

Le défrichage des espaces identifiés sur le document graphique n'est autorisé qu'aux seules conditions suivantes :

- ✗ la création d'une voirie de desserte ou d'un passage piéton à caractère collectif
- ✗ la création d'un seul accès privatif, lorsqu'il n'existe pas d'autres possibilités.
- ✗ la plateforme de la future construction autorisée sous conditions dans le tableau.

Pour ces projets ou actions portant atteintes aux bois ou aux arbres, une reconstitution compensatoire est à réaliser en nombre ou en surface :

Reconstitution en nombre :

La compensation de ces coupes limitées à quelques sujets (arbres isolés, plantations linéaires du type haie ou ripisylve) peut se limiter à une replantation équivalente en nombre d'arbres de haute tige au sein de la trame verte et bleue lorsque c'est possible au regard des critères de sécurité, d'accès et de gêne.

Reconstitution en surface :

L'article 6 pose le principe de la préservation des arbres/bois existants surtout lorsque la suppression n'est pas indispensable à la réalisation et au dégagement de futurs bâtiments ou aménagements.

Exemple : Lorsqu'un projet porte atteinte à un bois présentant une surface de 500 m² ou plus, le pétitionnaire devra replanter la surface équivalente au sein de la trame verte et bleue.

Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes

La notion d'essence équivalente dans le PLU de la commune est la suivante :

- des feuillus peuvent remplacer des conifères, et des feuillus,
- les conifères peuvent remplacer des conifères mais ne peuvent pas remplacer des feuillus ;

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies ou ces bois protégés au titre de l'article L151-23, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes :

Les haies ou les bois comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- Une strate herbacée comportant au moins trois espèces différentes d'essences.
- Une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences.

RECOMMANDATIONS

SUR LES CLOTURES PERMEABLES A LA PETITE FAUNE

Notion de clôture perméable

Il ne suffit pas de protéger un espace naturel pour préserver sa biodiversité. En effet les plantes et les animaux qui y vivent ont besoin de se déplacer pour accomplir leurs cycles vitaux.

Aussi, il est devenu essentiel de lutter contre la fragmentation du territoire qui gêne ou empêche la libre circulation des êtres vivants. L'urbanisation et ses murs, les clôtures, les voiries sont autant d'obstacles qui sont de sérieuses menaces pour les échanges génétiques entre les populations animales et végétales et qui interdisent leur développement.

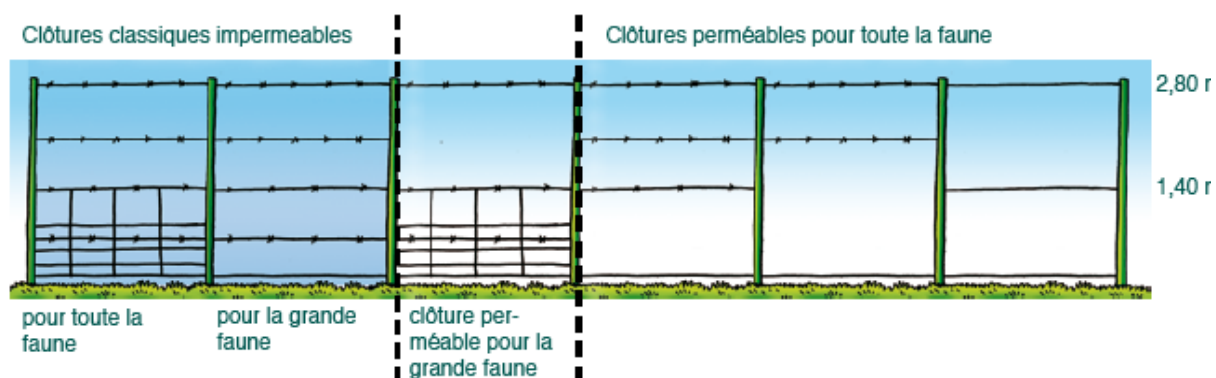
Chacun peut, dans sa propriété, rendre ses clôtures perméables ou encore mieux, ne pas en faire.

Sont considérées comme perméables les clôtures suivantes :

- La haie végétale
- Le mur ou grillage percé de points de passages d'une hauteur de 10 cm et 15 cm de large.
- Le grillage présentant une maille de dimension 10 cmx15 cm
- Les clôtures « trois fils » sur poteaux bois, de type agricole

Quelques recommandations :

- Préférer une haie champêtre aux clôtures.
- Créer des passages au ras du sol dans les murs existants, sous les portails, à travers les grillages en coupant des mailles (30 cm de côté est idéal).
- Faire pousser de la végétation sur les murs et grillages pour permettre l'escalade de certaines espèces (hérisson, écureuil).
- Enlever les fils barbelés inutiles, ceux proches d'une mare, d'une mangeoire pour les oiseaux, d'une grotte à chauves-souris.



▲ Clôture perméable pour la faune



- ◀ Cette découpe de hérisson sur une plaque métallique se fixe par des rabats sur le grillage et permet de découper les mailles pour créer un passage à petite faune sans nuire à la clôture.

Lorsque la clôture existe déjà, on peut augmenter son potentiel écologique par quelques aménagements.

- Une première solution consiste à faire des ouvertures de diamètres variables au pied de la clôture. Cela permet le passage des petits mammifères (hérisson, renard éventuellement). Cependant, ce type d'aménagement offre, en fonction du diamètre des ouvertures, une entrée potentielle aux chiens errants ou à quelques espèces indésirables.
- Une autre solution expérimentée en Grande-Bretagne et jusque dans Londres dans le cadre de la restauration des corridors biologiques pour les renards, est de placer de chaque côté du mur ou du grillage une échelle en pente douce. Les barreaux de cette échelle sont conçus judicieusement : ils résistent au passage d'un renard mais cèdent sous le poids d'un homme. Le rôle de la clôture n'est pas altéré. L'échelle peut éventuellement être recouverte de lierre ou de tout autre épiphyte.
- Si les deux solutions précédentes ne sont pas applicables, on peut alors végétaliser les murs.

Sur les murs en maçonnerie, privilégier un revêtement qui offre un intérêt pour la flore et la faune (lézards, abeilles maçonnes, plantes pionnières, lichens, etc.).

- Afin de limiter les obstacles pour la petite faune (taille du hérisson et inférieure), ménager des passages dans les murs dont le linéaire est supérieur à 20 m et prévoir des mailles larges dans la partie inférieure des clôtures.

• De manière générale :

- Prévoir dès la conception les possibilités de végétaliser tout ou partie des murs.

- Pour les ouvrages existants, évaluer l'intérêt et les possibilités de végétaliser tout ou partie de l'ouvrage, et le cas échéant réaliser les aménagements.

- Pour les clôtures existantes, évaluer l'intérêt et les possibilités de modifier la perméabilité du grillage, et le cas échéant réaliser les interventions nécessaires.

PALETTE DES TEINTES

POUR LES FAÇADES

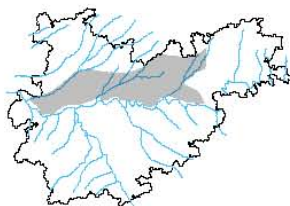
NUANCIER DES TEINTES DES FACADES



FICHES D'AIDE AU CHOIX DES ESPECES VEGETALES

Coteaux du Bas-Quercy

Un territoire mouvementé de collines argilo-calcaires que la polyculture fruitière et les petits boisements viennent morceler.



La diversité des sols du Bas-Quercy favorise une agriculture variée et des paysages découpés.

Les séries du chêne pédonculé et du chêne pubescent prédominent sur les terrains argilo-calcaires. La forêt se maintient sur les versants Nord où apparaissent d'autres essences : charme, robinier mais aussi alisier.

On regrettera quelques enrésinements ponctuels : pin noir, pin de Weymouth, ...

Sur les versants Sud, l'arboriculture fruitière structure le paysage : pêcher, brugnonier, prunier, cerisier et vigne à chasselas, ... Les cultures céréalières occupent les vallées alluvionnaires.



Paysage arboriculture

PALETTE VEGETALE (Liste non exhaustive)



Mûrier Blanc



Pêcher

La culture du mûrier blanc s'est développée dès le XVIII^{ème} pour la production de la soie, notamment autour de Caussade. Les alignements, vestiges de cette production, sont encore présents et peuvent inspirer de nouvelles plantations.

Arbres

- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)
- Châtaignier (*Castanea sativa*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)
- Murier blanc (*Morus alba*)

Conifères (isolés ou en alignement)

- Pin parasol (*Pinus pinea*)
- Cyprès (*Cupressus sempervirens*)

Ripisylves

- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Peuplier tremble (*Populus tremula*)
- Saule blanc (*Salix alba*)

Arbustes

- Troène (*Ligustrum vulgare*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Fusain (*Euonymus*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Aubépine (*Crataegus*)
- Cognassier (*Cydonia oblonga*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)

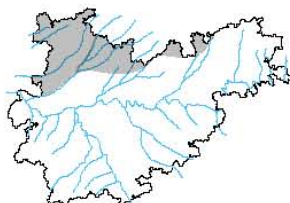


Choisir le végétal en Tarn-et-Garonne



Quercy Blanc et Pays de Serres

Des plateaux calcaires encore forestiers et fortement érodés, opposés à de plus riches vallons.



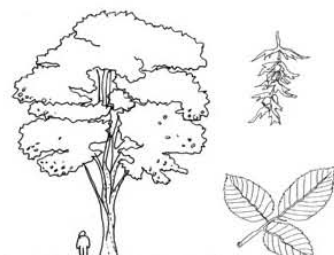
"Quercy comme quercus, chêne en latin"

La série du chêne pubescent prédomine dans tout le Pays de Serres et le Quercy Blanc, associé au frêne et au charme. Les boisements, souvent morcelés et en sommet de plateau, alternent avec les vallées cultivées. L'omniprésence du calcaire blanc, la ponctuation de cyprès, les vergers (pêchers, abricotiers, pruniers d'Agen), les vignes et les truffières confèrent à ce paysage une connotation méditerranéenne.

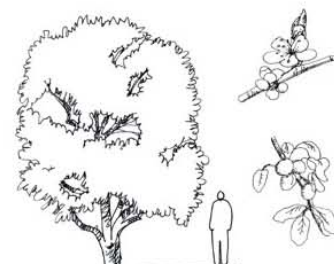


Vallée de la Séoune

PALETTE VEGETALE (Liste non exhaustive)



Charme



Prunier

Le verger est constitué d'essences fruitières adaptées aux sols de chaque terroir. C'est une forme végétale intéressante pour sa production mais aussi pour ses floraisons printanières. Il peut être utilisé comme bordure de parcelle.

Arbres

- Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)
- Chêne rouvre (*Quercus petra*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Erable de Montpellier (*Acer monspessulanum*)

Conifères

- Cyprès (*Cupressus sempervirens*)

Arboriculture fruitière

- Prunier (*Prunus domestica*)
- Pêcher (*Prunus persica*)

Arbustes - strate arbustive des pelouses calcicoles

- Buis (*Buxus sempervirens*)
- Aubépine (*Crataegus*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Genévrier (*Juniperus communis*)

La haie

La haie joue un rôle essentiel dans la constitution des paysages ruraux du Tarn-et-Garonne. Elle souligne le relief et le parcellaire, indique la qualité des sols et met en évidence les pratiques agricoles. Mais son usage ne se limite plus à l'espace rural.

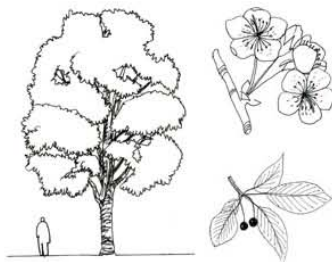
Caractérisée par sa forme linéaire et le plus souvent élément constitutif d'un maillage, la haie délimite les parcelles agricoles, souligne les talus, longe les routes et les chemins, protège le bétail et le bâti du mauvais temps. L'ensemble des haies donne quelques fois lieu à un véritable paysage bocager. Elle constitue un facteur important de biodiversité florale et animale. Elle peut également être le support de production : bois de chauffage ou bois d'œuvre, fruits, nourriture des animaux, ...

Massivement disparue du territoire tarn-et-garonnais suite aux évolutions culturelles et au remembrement, la haie apparaît comme un élément essentiel de nos paysages ruraux.

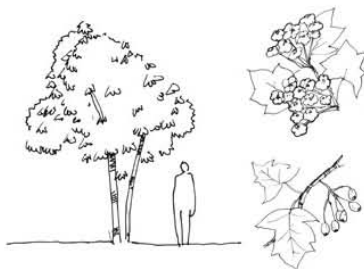


Paysage "bocager" dans le département

PALETTE VEGETALE (Liste non exhaustive)



Merisier



Alisier torminal

La haie est aujourd'hui revalorisée et encouragée par des aides financières (Conseil Général) et techniques (Association Campagnes Vivantes).

Quelques arbres de nos campagnes :

- Erable champêtre (Acer campestris)
- Charme (Carpinus betulus)
- Chêne pubescent (Quercus pubescens)
- Frêne commun (Fraxinus excelsior)
- Alisier torminal (Sorbus torminalis)
- Merisier (Prunus avium)
- Orme champêtre (Ulmus minor)
- Prunier (Prunus domestica)
- Poirier franc (Pyrus communis)

Les arbustes les plus courants :

- Aubépine (Crataegus)
- Buis (Buxus sempervirens)
- Chèvrefeuille des bois (Lonicera periclymenum)
- Cornouiller (Cornus sanguinea)
- Eglantier (Rosa canina)
- Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)
- Laurier sauce (Laurus nobilis)
- Néflier (Mespilus germanica)
- Noisetier (Corylus avellana)
- Prunellier (Prunus spinosa)
- Sureau noir (Sambucus nigra)
- Viorne obier (Viburnum opulus)
- Troène des bois (Ligustrum vulgare)



Choisir le végétal en Tarn-et-Garonne



CHOIX ET DIVERSITE DES TYPES DE HAIES

L'urbanisation croissante dans le territoire agricole pose la question de l'intégration paysagère des nouvelles constructions et des nouveaux quartiers.

Cette intégration passe par le traitement des limites : limite de la ville, limite des parcelles.



Haie de buis

Constituée de plusieurs essences locales associant arbres et arbustes, variant selon les terroirs, la haie champêtre est la forme la plus répandue dans le paysage rural. Réalisant des rideaux d'arbres, elle peut prendre la forme de haies brise-vent. Maintenu basse, elle est parfois limitée à une haie arbustive libre ou taillée.

Le choix d'essences locales garantit une adaptation aux conditions de sol et de climat et assure une continuité paysagère avec le cadre environnant : ainsi, le bocage du Rouergue ou les trames du Bas Quercy. Une tradition de haie taillée et de topiaires de buis existe dans nos campagnes auprès des habitations. Elle peut être une solution pour les nouvelles constructions en milieu rural.



Haie champêtre



Haie monospécifique

La haie monospécifique (constituée d'une seule espèce souvent de résineux à croissance rapide : thuyas, cyprès de Leyland) offre un aspect assez mort de mur vert et pose des problèmes d'entretien sur le long terme. De plus, très répandue, elle banalise le paysage. Elle devrait être limitée à des usages urbains très ponctuels.

La haie vive constituée d'espèces en mélange est une réponse à la fois paysagère et écologique pour la périurbanisation.



Haie fleurie

Enfin, dans les quartiers d'habitations, pour les clôtures végétales, la haie fleurie taillée ou libre, peut faire appel à un mélange d'espèces à floraison ou à fructification décoratives.

On évitera cependant les choix trop exotiques en recherchant une harmonisation avec les voisins.

Sur certains territoires, la plantation de haies est recommandée dans le cadre de chartes paysagères, précisant les espèces locales à utiliser. De même, leur maintien et leur développement peuvent être réglementés dans des documents d'urbanisme : P.L.U., cahiers des charges de lotissements.



Choisir le végétal en Tarn-et-Garonne

