

DEPARTEMENT DU TARN-ET-GARONNE
COMMUNE DE BOURG-DE-VISA



P.L.U

1^{ère} Modification du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER APPROUVÉ

2. Règlement écrit

Modification du
P.L.U :

Approuvée le
13/06/2024

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

2

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de BOURG-DE-VISA.

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.111-15

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.111-21

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

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du PLU.
- Le sursis à statuer
- Les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur
- La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article L.111-3 du code rural

Par délibération du Conseil Municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans toutes les zones du PLU.

ARTICLE 3 – L'ARTICLE R.123-10-1

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects (articles 6 et 7) s'appliquent à chaque lot ou construction.

ARTICLE 4– OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DE SERVICES PUBLICS ET OUVRAGES PUBLICS D'INFRASTRUCTURE OU DE SUPERSTRUCTURE

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

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc...)
- des voies de circulation terrestres, ferroviaires ou aquatiques peut être autorisé 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, postes de transformation, armoires de coupures, postes de détente, etc ...) sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14 du règlement du PLU.

ARTICLE 5 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre zones :

- 1. Les zones urbaines** : auxquelles s'appliquent les dispositions du règlement sont : la zone UA, la zone UB la zone UC la zone UE
- 2. La zone à urbaniser** : à laquelle s'appliquent les dispositions du règlement sont : la zone AU, AUx la zone AU0
- 3. La zone agricole** : à laquelle s'appliquent les dispositions du règlement sont : la zone A la zone A1
- 4. La zone naturelle** à laquelle s'appliquent les dispositions sont : la zone N la zone N1

ARTICLE 6 - LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL 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.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général sont énumérés dans la pièce 4-3 du dossier.

ARTICLE 7 - LES ESPACES BOISES CLASSES

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.

ARTICLE 8 - LES SECTEURS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

Le document graphique a identifié et localisé les éléments de paysage, monuments, sites à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et les prescriptions de nature à assurer leur protection les éléments à protéger pour des motifs d'ordre patrimonial et culturel, au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Les dispositions portées aux documents graphiques ont des effets encadrés soit par les dispositions du règlement, soit directement par le code de l'urbanisme. ← **Élément du patrimoine à mettre en valeur et à protéger** :

Le patrimoine repéré au document graphique est protégé. La démolition totale ou partielle des bâtiments et éléments remarquables recensés au titre de L 151-19 du code de l'urbanisme est interdite.

Le 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-L 151-19 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.

Le 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 2 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.

La 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 (R.421-17 d/).

← **Sites archéologiques**

Code du patrimoine

Article L.531-8

Si l'autorisation de fouilles est retirée pour permettre à l'Etat de poursuivre celles-ci sous sa direction ou d'acquérir les terrains, l'attribution des objets découverts avant la suspension des fouilles demeure régie par les dispositions de l'article L. 531-5.

L'auteur des recherches a droit au remboursement total des dépenses qu'il a exposées. Il peut, en outre, obtenir à titre de dédommagement pour son éviction une indemnité spéciale dont le montant est fixé par l'autorité administrative compétente pour la délivrance de l'autorisation sur la proposition de l'organisme scientifique consultatif compétent.

Article L.531-14

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

Article L.522-1

L'Etat veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social. Il prescrit les mesures visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique, désigne le responsable scientifique de toute opération d'archéologie préventive et assure les missions de contrôle et d'évaluation de ces opérations. **Article R.523-5**

Les travaux énumérés ci-après font l'objet d'une déclaration préalable auprès du préfet de région lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, à permis d'aménager ou à déclaration préalable en application du code de l'urbanisme et qu'ils ne sont pas précédés d'une étude d'impact en application de l'article L122-1 du code de l'environnement :

1° Les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une

superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre ;

2° Les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m² ;

3° Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m² ; 4° Les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m².

Lorsque la présomption de la présence de vestiges en sous-sol le justifie, les seuils de 10 000 m² et de 0,50 mètre peuvent être réduits par arrêté du préfet de région dans tout ou partie des zones délimitées en application de l'article R. 523-6.

Code pénal

Article 322-3-1

La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur :

1° Un immeuble ou objet mobilier classé ou inscrit en application des dispositions du code du patrimoine ou un document d'archives privées classé en application des dispositions du même code ;

2° Une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte ;

3° Un bien culturel qui relève du domaine public mobilier ou qui est exposé, conservé ou déposé, même de façon temporaire, soit dans un musée de France, une bibliothèque, une médiathèque ou un service d'archives, soit dans un lieu dépendant d'une personne publique ou d'une personne privée assurant une mission d'intérêt général, soit dans un édifice affecté au culte.

Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3.

Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré.

← Trame verte et bleue

En référence à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut " identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection."

A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application des articles R421-17 (d) et R421-23 (h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié.

En cas d'intervention (abattage partiel) sur les haies et bois protégés au titre de l'article L 151-23 °, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes :

Les haies 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 figurant dans l'annexe du PLU « la palette végétale Plaine et Terrasse de la Garonne, du Tarn et de l'Aveyron ».

- Une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU « la palette végétale Plaine et Terrasse de la Garonne, du Tarn et de l'Aveyron ».

← Zones humides

En référence à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut " identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection."

La liste des parcelles concernées par une zone humide est annexée au présent règlement. Dans ces périmètres, toute occupation ou utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique ou biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les déblais, remblais, assèchement, extraction et dépôts de toute nature.

ARTICLE 9 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1-9 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 10 – 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.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond à l'unité urbaine historique de la commune.

Elle comprend un site unique : le bourg-centre. Elle se compose d'un bâti ancien implanté le long d'un front urbain continu de R+1. Le règlement vise à respecter le tissu urbain ancien existant et à affirmer sa forme urbaine regroupée (implantation, hauteur, caractéristiques architecturales...).

Cette zone est desservie par l'assainissement collectif.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L 153-19 ont été définies, afin de préserver le petit patrimoine bâti mentionné au plan graphique.

Plusieurs sites archéologiques reportés au document graphique ont été repérés. Ainsi, 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 également concernée par le **Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrains** approuvé le 25 avril 2005.*

ARTICLE UA 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts
2. Les installations et travaux divers de type :
 - ← les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting

- ← les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
- ← les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel de plus de 1,2 mètre, excepté ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
- ← les terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable.
- ← les habitations légères de loisirs

3. L'ouverture de carrières

ARTICLE UA 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Éléments du patrimoine bâti à protéger

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article ° L 153-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonnée : ← À la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application L.442-2 du code de l'urbanisme.

← Et au respect des prescriptions de l'article UA11.

La démolition partielle ou totale des éléments construits repérés au titre de l'article ° L 153-19 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.

Les occupations et utilisations des sols sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles approuvé le 25 avril 2005 et annexé au dossier de PLU.

ARTICLE UA 3- ACCES ET VOIRIE

1-ACCES

Les accès doivent être en nombre limité. Ils doivent tenir compte de la morphologie et de la topographie des lieux, du type de trafic engendré par la construction et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et un accès ouvert à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie, ainsi qu'une approche du matériel d'enlèvement des ordures ménagères, et en bon état de viabilité notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès, ainsi que pour les piétons.

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

2-VOIRIE

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants, et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

ARTICLE UA 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public 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 a-Eaux

usées

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, après traitement éventuel des rejets.

b-Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur communal sur la voie publique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales :

- Soit vers un réseau privé collectant ces eaux
- Soit par un drainage individuel privé favorisant le stockage et l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- ÉLECTRICITE

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.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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.

Toute construction nouvelle devra avoir une façade implantée :

- soit à l'alignement des voies
- soit à l'alignement du front bâti.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- ← Lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction de premier rang ← Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus qui peuvent être implantés avec le même recul que le bâtiment d'origine.
- ← Dans le cas des parcelles à l'angle de deux voies : le recul s'appliquera à partir de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.
- ← 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...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, équipements publics, piscines et leurs abris.

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

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

1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives. Le retrait de la construction par rapport à l'autre limite ne devra pas être inférieur à 3 mètres ou à la moitié de la hauteur (égout du toit) du bâtiment.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, piscines et leurs abris.

2- DES IMPLANTATIONS AUTRES SERONT AUTORISEES

Des implantations autres que celles-ci seront autorisées pour le cas d'extensions, d'aménagement et de restauration de bâtiments existants sans aggraver l'état initial.

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres desdits ruisseaux ou fossés. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien. Les ruisseaux ou fossés-mères concernés sont identifiés au document graphique.

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

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

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

La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation ou d'activités non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment (égout du toit) le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les annexes devront être implantées à 12 mètres maximum du bâtiment principal.

Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'existant.

ARTICLE UA 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappels : ← Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
← Les combles aménageables peuvent constituer au maximum un étage
← Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées à l'alignement, en front de rue, le niveau de sol à prendre en considération est celui du trottoir, au droit de l'alignement.
← Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées sur un terrain en surplomb de la voie, le calcul de la hauteur s'effectuera, déduction faite du dénivelé existant

1- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 8 mètres à l'égout de toit.

2- Les constructions publiques à usage d'équipements collectifs ainsi que les ouvrages d'infrastructures ne sont pas soumis à la règle de hauteur.

Les réhabilitations et extensions des constructions existantes dont la hauteur dépasse 8 m ne pourront pas faire l'objet d'une surélévation.

ARTICLE UA 11- ASPECT EXTERIEUR

1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GENERALES

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 ; ← Les toitures à une seule pente pour les habitations.

2- RESTAURATION ET MODIFICATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Couvertures

La couverture sera réalisée en tuiles canal de réemploi pour le couvrement et la tuile baveuse à l'égout. Les égouts seront réalisés par bouconnage de tuileaux, les descentes d'eaux pluviales seront en zinc. Les tuiles seront posées rayonnantes à l'approche de l'arêtier. Débords

La saillie de toiture sera réalisée par une génoise simple ou double rang, rayonnante à l'approche de l'arêtier.

Modénature

Les corniches et modénatures de façade seront réalisées en pierre, à l'exclusion de matériaux de placage.

Enduits

Les enduits seront réalisés à l'aide de chaux aérienne et sables de carrière locale dans la teinte des terres de la région. Aspect de finition taloché et brossé sur la façade principale, et gratté au champ de la truelle sur les pignons (à l'exclusion des produits prêts à l'emploi).

Jointoiement

Les parements seront nettoyés à l'eau, sous faible pression, et passés à la brosse à chiendent. Les façades seront rejointoyées au mortier de chaux aérienne et sable de carrière locale, dans la teinte des pierres de la région. Le rejointoiement sera réalisé au nu du parement des pierres, sans saillie ni retrait, et sera brossé en finition.

Encadrement

Les encadrements seront restaurés par remplacement en tiroir des éléments dégradés puis finition à l'aide d'un badigeon de teinte pierre, sur une largeur de 0,18 m.

Menuiseries

Les menuiseries seront réalisées en bois peint et composés de trois ou quatre carreaux assemblés dans la hauteur de chaque vantail. Les volets seront réalisés à l'aide de planches de diverses largeurs, à barre et sans écharpe diagonale. Les portes d'entrée seront conservées et restaurées ou refaites à l'identique avec récupération de l'ensemble de la quincaillerie (ferrure, heurtoir) en vue de leur réemploi.

Peintures

Les menuiseries seront peintes de couleur gris vert, gris beige, gris souris. Les portes d'entrée seront peintes dans la même teinte mais beaucoup plus foncée.

Clôtures

Les clôtures sur rue seront réalisées à l'aide d'un mur de 0,60 m à 1 m surmonté éventuellement d'un grillage agrémenté d'une végétation grimpante (glycine, treille, rosiers ...) avec portail bois. La hauteur totale ne pourra dépasser 1,60 m. Les murs devront être réalisés dans les mêmes teintes que l'habitation.

Les clôtures latérales seront traitées d'un simple grillage doublé d'une haie d'essence rurale (noisetiers, figuiers, lilas). Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres. La hauteur est calculée à partir du sol naturel.

Piscines

Les teintes des piscines seront de couleur des terres, roches ou sables locaux (à l'exclusion du bleu). Les plages seront réalisées en terre cuite ou en bois, sans constituer de saillie par rapport au terrain naturel. Aucun dispositif en élévation n'est autorisé, seule une bâche d'hivernage de teinte verte foncée est admissible.

3- CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Implantation et terrassement

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès.

Les terrassements supérieurs à 1,2 mètre par rapport au niveau naturel sont interdits.

Les seuils de rez-de-chaussée seront placés à une hauteur maximale de 0,20 m du sol naturel.

Orientation

Les constructions principales auront une façade parallèle ou perpendiculaire aux voies existantes ou futures. Débords, corniches et modénatures

Les arases de murs seront traitées par une corniche constituée d'un ou deux rangs de tuiles (à l'exclusion des génoises préfabriquées).

Enduits

Les enduits seront réalisés à l'aide de chaux et sables de carrière locale dans la teinte des terres de la région. Aspect de finition brossé ou gratté au champ de la truelle au moment de la prise. Ouvertures

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

Encadrements

Les encadrements seront traités en sous épaisseur d'enduit avec finition à l'aide d'un badigeon de teinte pierre sur une largeur de 0,18 m.

Menuiseries

Les menuiseries seront réalisées en bois peint et composés de trois ou quatre carreaux assemblés dans la hauteur de chaque vantail. Les volets seront réalisés à l'aide de planches de diverses largeurs, à barre et sans écharpe diagonale. Les portes d'entrée et de garage seront réalisées en bois plein sans partie vitrée.

Peintures

Les menuiseries seront peintes de couleur gris vert, gris beige, gris souris. Les portes d'entrée et de garage seront peintes dans la même teinte mais beaucoup plus foncée.

Couvertures-toitures

La pente de toiture du volume principal ne peut excéder 45 %.

La toiture devra présenter 2 pentes minimum. Les toitures devront présenter un débord de toit de 0.60 m minimum. La couverture sera réalisée en tuiles canal pour le couvrement et la tuile baveuse à l'égout (à l'exclusion des tuiles mécaniques ou à emboîtement). Les descentes d'eaux pluviales seront en zinc.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb.

Les climatiseurs et antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Clôtures

Les clôtures sur rue seront réalisées à l'aide d'un mur de 0,60 m à 1 m surmonté éventuellement d'un grillage agrémenté d'une végétation grimpante (glycine, treille, rosiers ...) avec portail bois. La hauteur totale ne pourra dépasser 1,60 m. Les murs devront être réalisés dans les mêmes teintes que l'habitation.

Les clôtures latérales seront traitées d'un simple grillage doublé d'une haie d'essence rurale (noisetiers, figuiers, lilas). Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres. La hauteur est calculée à partir du sol naturel.

Piscines

Les teintes des piscines seront de couleur des terres, roches ou sables locaux (à l'exclusion du bleu). Les plages seront réalisées en terre cuite ou en bois, sans constituer de saillie par rapport au terrain naturel. Aucun dispositif en élévation n'est autorisé, seule une bâche d'hivernage de teinte verte foncée est admissible.

REGLES PARTICULIERES AUX ELEMENTS BATIS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE ° L 153-19 DU CODE DE L'URBANISME

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L 153-19 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 153-19 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.

Dans le cas de la restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L153-19 du code de l'urbanisme, le propriétaire devra faire appel aux services du SDAP (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine).

ARTICLE UA 12- 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 :

A – HABITATIONS :

Il est imposé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, pour lesquels 1 place de stationnement par unité de logement est imposée.

Toutefois, il n'est pas exigé la réalisation d'aires de stationnement, y compris en cas de création de surface de plancher (dans la limite d'un plafond de 50 % de celle existant avant le commencement des travaux), lorsque les travaux projetés ont pour objet la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Exemple :

Le calcul se fera en :

← Arrondissant au nombre entier inférieur s'il est inférieur à X,5 ←

Arrondissant au nombre entier supérieur s'il est supérieur à X,5

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ayant 500 m² de surface de plancher, il est exigé 8 places de stationnement minimum.

Selon le principe de 70 %, elles peuvent être réparties ainsi :

6 minimum situées à l'intérieur des lots constructibles ;

2 situées à l'extérieur des lots sur les voies ou les emprises ouvertes à la circulation publique.

B – CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITES :

Il est imposé une place de stationnement :

- par 20 m² de surface de vente pour les commerces,

Rappel : L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexe d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

- par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux,
- pour 1 chambre d'hôtel,
- pour 20 m² de salle de restaurant.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

C – MODALITES 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.

ARTICLE UA 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « Quercy Blanc et pays de Serres » annexée au règlement.

PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement de plus de 8 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements et organisées de manière paysagère.

ARTICLE UA 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR

ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond aux secteurs péri-urbains (extensions) composés essentiellement de maisons individuelles.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à permettre la densification de ces quartiers tout en autorisant l'évolution du bâti dans le respect des prescriptions architecturales.

Cette zone comprend deux sous-secteurs :

- UBa desservi par l'assainissement collectif
- UBb en assainissement autonome

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L 153-19 ont été définies, afin de préserver le petit patrimoine bâti mentionné au plan graphique.

*La zone est également concernée par le **Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrains** approuvé le 25 avril 2005.*

ARTICLE UB 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Les nouvelles constructions industrielles, agricoles et entrepôts
2. Les installations et travaux divers de type :
 - ← les parcs d'attraction, les stands de tirs, les pistes de karting installés à titre permanent
 - ← les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
 - ← les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel de plus d'un mètre, excepté ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
 - ← les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation
 - ← les habitations légères de loisirs
 - ← les travaux et installations divers autres que les aires de jeu, de sports et de stationnement ouvertes au public
3. L'ouverture de carrières

ARTICLE UB 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Éléments du patrimoine bâti à protéger

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L 153-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonnée :

- ← À la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application L.442-2 du code de l'urbanisme.
- ← Et au respect des prescriptions de l'article UB11.

La démolition partielle ou totale des éléments construits repérés au titre de l'article L 153-19 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.

Les occupations et utilisations des sols sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles approuvé le 25 avril 2005 et annexé au dossier de PLU.

ARTICLE UB 3- ACCES ET VOIRIE

1-ACCES

Les accès doivent être en nombre limité. Ils doivent tenir compte de la morphologie et de la topographie des lieux, du type de trafic engendré par la construction et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et un accès ouvert à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie, ainsi qu'une approche du matériel d'enlèvement des ordures ménagères, et en bon état de viabilité notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès, ainsi que pour les piétons.

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

2-VOIRIE

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants, et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Ainsi, les voies devront présenter une chaussée minimale de 4 m pour les voies à double sens et une chaussée minimale de 3 m pour les voies à sens unique. Elles devront être accompagnées d'au minimum un chemin de 1,5 m de largeur destiné exclusivement aux piétons et aux cycles.

Les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Néanmoins, celles-ci devront obligatoirement aboutir en fond de parcelle de manière à assurer la possibilité d'un allongement ultérieur permettant d'assurer une urbanisation ou une liaison en continuité.

ARTICLE UB 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public 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

a-Eaux usées

En zone UBa : 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, après traitement éventuel des rejets.

En zone Ubb : Les constructions nouvelles doivent être assainies :

- soit par un dispositif autonome agréé par les services administratifs compétents ;
- soit par un dispositif d'assainissement collectif privé et agréé par les services administratifs compétents.

b-Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur communal sur la voie publique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales :

- vers un réseau privé collectant ces eaux ou
- par un drainage individuel privé favorisant le stockage et l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire. Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- ÉLECTRICITE

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

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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.

Par rapport à la RD 7 et RD 30

Les constructions devront avoir une façade implantée dans une bande comprise entre 5 et 15 m de l'emprise de la voie.

Par rapport aux autres voies

Les constructions devront avoir une façade implantée à une distance maximale de 10 m de l'emprise de la voie.

DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES DE CELLES DEFINIES CI-DESSUS PEUVENT ETRE ADMISES :

- ← Lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction de premier rang ← Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- ← Pour les équipements publics, les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...).
- ← En raison de la topographie, par exemple dans le cas de terrains surélevés par rapport à la voie.
- ← Dans le cas des parcelles à l'angle de deux voies : le recul s'appliquera à partir de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, piscines et leurs abris.

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

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

1- DISPOSITIONS GENERALES

Toute nouvelle construction devra être implantée :

- Soit en limite séparative
- Soit à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Pour les annexes et les extensions des constructions existantes, les implantations en limite séparative sont permises à condition qu'elles présentent une hauteur de moins de 3 m (à la sablière) et que la longueur du bâtiment n'excède pas 10 mètres sur cette limite.

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

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, repérés sur le document graphique, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres desdits ruisseaux ou fossés. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien. Les ruisseaux ou fossés-mères concernés sont identifiés au document graphique.

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

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

- 1- La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation ou d'activités non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment (égout du toit) le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 2- Les annexes devront être implantées à 12 mètres maximum du bâtiment principal.
- 3- Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'existant.

ARTICLE UB 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappels : ← Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
← Les combles aménageables peuvent constituer au maximum un étage
← Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées à l'alignement, en front de rue, le niveau de sol à prendre en considération est celui du trottoir, au droit de l'alignement.
← Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées sur un terrain en surplomb de la voie, le calcul de la hauteur s'effectuera, déduction faite du dénivelé existant

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout de toit. La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel avant travaux.

L'aménagement des constructions existantes dépassant cette hauteur est autorisé si cet aménagement n'entraîne pas la création de niveau supplémentaire.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE UB 11- ASPECT EXTERIEUR

1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GENERALES

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 ; -

Les toitures à une seule pente pour les habitations.

2- RESTAURATION ET MODIFICATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Couvertures

La couverture sera réalisée en tuiles canal de réemploi pour le couvrement et la tuile baveuse à l'égout. Les égouts seront réalisés par bouconnage de tuileaux, les descentes d'eaux pluviales seront en zinc. Les tuiles seront posées rayonnantes à l'approche de l'arêtier. Débords

La saillie de toiture sera réalisée par une génoise simple ou double rang, rayonnante à l'approche de l'arêtier.

Modénature

Les corniches et modénatures de façade seront réalisées en pierre, à l'exclusion de matériaux de placage.

Enduits

Les enduits seront réalisés à l'aide de chaux aérienne et sables de carrière locale dans la teinte des terres de la région. Aspect de finition taloché et brossé sur la façade principale, et gratté au champ de la truelle sur les pignons (à l'exclusion des produits prêts à l'emploi).

Jointoiement

Les parements seront nettoyés à l'eau, sous faible pression, et passés à la brosse à chiendent. Les façades seront rejointoyées au mortier de chaux aérienne et sable de carrière locale, dans la teinte des pierres de la région. Le rejointoiement sera réalisé au nu du parement des pierres, sans saillie ni retrait, et sera brossé en finition.

Encadrement

Les encadrements seront restaurés par remplacement en tiroir des éléments dégradés puis finition à l'aide d'un badigeon de teinte pierre, sur une largeur de 0,18 m.

Menuiseries

Les menuiseries seront réalisées en bois peint et composés de trois ou quatre carreaux assemblés dans la hauteur de chaque vantail. Les volets seront réalisés à l'aide de planches de diverses largeurs, à barre et sans écharpe diagonale. Les portes d'entrée seront conservées et restaurées ou refaites à l'identique avec récupération de l'ensemble de la quincaillerie (ferrure, heurtoir) en vue de leur réemploi.

Peintures

Les menuiseries seront peintes de couleur gris vert, gris beige, gris souris. Les portes d'entrée seront peintes dans la même teinte mais beaucoup plus foncée.

Clôtures

Les clôtures sur rue seront réalisées à l'aide d'un mur de 0,60 m à 1 m surmonté éventuellement d'un grillage agrémenté d'une végétation grimpante (glycine, treille, rosiers ...) avec portail bois. La hauteur totale ne pourra dépasser 1,60 m.

Les murs devront être réalisés dans les mêmes teintes que l'habitation.

Les clôtures latérales seront traitées d'un simple grillage doublé d'une haie d'essence rurale (noisetiers, figuiers, lilas). Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

La hauteur est calculée à partir du sol naturel.

Piscines

Les teintes des piscines seront de couleur des terres, roches ou sables locaux (à l'exclusion du bleu). Les plages seront réalisées en terre cuite ou en bois, sans constituer de saillie par rapport au terrain naturel. Aucun dispositif en élévation n'est autorisé, seule une bâche d'hivernage de teinte verte foncée est admissible.

3- CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Implantation et terrassement

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès.

Les terrassements supérieurs à 1,2 mètre par rapport au niveau naturel sont interdits.

Les seuils de rez-de-chaussée seront placés à une hauteur maximale de 0,20 m du sol naturel.

Orientation

Les constructions principales auront une façade parallèle ou perpendiculaire aux voies existantes ou futures.

Débords, corniches et modénatures

Les arases de murs seront traitées par une corniche constituée d'un ou deux rangs de tuiles (à l'exclusion des génoises préfabriquées).

Enduits

Les enduits seront réalisés à l'aide de chaux et sables de carrière locale dans la teinte des terres de la région. Aspect de finition brossé ou gratté au champ de la truelle au moment de la prise.

Ouvertures

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

Encadrements

Les encadrements seront traités en sous épaisseur d'enduit avec finition à l'aide d'un badigeon de teinte pierre sur une largeur de 0,18 m.

Menuiseries

Les menuiseries seront réalisées en bois peint et composés de trois ou quatre carreaux assemblés dans la hauteur de chaque vantail. Les volets seront réalisés à l'aide de planches de diverses largeurs, à barre et sans écharpe diagonale. Les portes d'entrée et de garage seront réalisées en bois plein sans partie vitrée.

Peintures

Les menuiseries seront peintes de couleur gris vert, gris beige, gris souris. Les portes d'entrée et de garage seront peintes dans la même teinte mais beaucoup plus foncée.

Couvertures-toitures

La pente de toiture du volume principal ne peut excéder 45 %.

La toiture devra présenter 2 pentes minimum. Les toitures devront présenter un débord de toit de 0.60 m minimum. La couverture sera réalisée en tuiles canal pour le couvrement et la tuile baveuse à l'égout (à l'exclusion des tuiles mécaniques ou à emboîtement). Les descentes d'eaux pluviales seront en zinc.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb.

Les climatiseurs et antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Clôtures

Les clôtures sur rue seront réalisées à l'aide d'un mur de 0,60 m à 1 m surmonté éventuellement d'un grillage agrémenté d'une végétation grimpante (glycine, treille, rosiers ...) avec portail bois. La hauteur totale ne pourra dépasser 1,60 m. Les murs devront être réalisés dans les mêmes teintes que l'habitation.

Les clôtures latérales seront traitées d'un simple grillage doublé d'une haie d'essence rurale (noisetiers, figuiers, lilas).

Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres. La hauteur est calculée à partir du sol naturel.

Piscines

Les teintes des piscines seront de couleur des terres, roches ou sables locaux (à l'exclusion du bleu). Les plages seront réalisées en terre cuite ou en bois, sans constituer de saillie par rapport au terrain naturel. Aucun dispositif en élévation n'est autorisé, seule une bâche d'hivernage de teinte verte foncée est admissible.

REGLES PARTICULIERES AUX ELEMENTS BATIS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 153-19 DU CODE DE L'URBANISME

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L 153-19 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 153-19 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.

Dans le cas de la restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L 153-19 du code de l'urbanisme, le propriétaire devra faire appel aux services du SDAP (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine).

ARTICLE UB 12- 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 :

Il est imposé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, pour lesquels 1 place de stationnement par unité de logement est imposée.

Toutefois, il n'est pas exigé la réalisation d'aires de stationnement, y compris en cas de création de surface de plancher (dans la limite d'un plafond de 50 % de celle existant avant le commencement des travaux), lorsque les travaux projetés

ont pour objet la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Exemple :

Le calcul se fera en :

← Arrondissant au nombre entier inférieur s'il est inférieur à X,5 ←

Arrondissant au nombre entier supérieur s'il est supérieur à X,5

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ayant 500 m² de surface de plancher, il est exigé 8 places de stationnement minimum.

Selon le principe de 70 %, elles peuvent être réparties ainsi :

6 minimum situées à l'intérieur des lots constructibles ;

2 situées à l'extérieur des lots sur les voies ou les emprises ouvertes à la circulation publique.

B – CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITES :

Il est imposé une place de stationnement :

- par 20 m² de surface de vente pour les commerces,

Rappel : L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexe d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

- par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux,
- pour 1 chambre d'hôtel,
- pour 20 m² de salle de restaurant.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

C – MODALITES 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.

ARTICLE UB 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « Quercy Blanc et pays de Serres » annexée au règlement.

1. ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS A CREER

A l'occasion de toute construction nouvelle à usage d'habitation, une surface équivalente à 20 % de la surface du terrain d'assiette de la construction devra être maintenue en espace vert et libre de toute construction.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de travaux sur les constructions existantes.

Dans les opérations d'aménagement, il sera créé un espace vert commun correspondant à 20% de l'unité foncière de l'opération.

2. ARBRES

Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre pour 200 m².

3. PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement de plus de 8 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements et organisées de manière paysagère.

ARTICLE UB 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR

ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC comprend un site à l'entrée ouest du village le long de la RD7. Cette zone est destinée à recevoir une urbanisation liée aux activités de commerces et de services. La situation et l'accessibilité de cette zone la rend très attractive.

*La zone est également concernée par le **Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrains** approuvé le 25 avril 2005.*

ARTICLE UC 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Les constructions industrielles, agricoles, entrepôts et artisanales.
2. Les installations et travaux divers de type :
 - ← les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
 - ← les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
 - ← les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
 - ← les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable (en application de l'article L.443-4 du Code de l'Urbanisme).
3. L'ouverture de carrières

ARTICLE UC 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation à condition :

- ← qu'elles soient intégrées dans le bâtiment d'activité. Ces habitations seront admises à condition que le rez-de-chaussée des immeubles comporte des locaux à usage commercial, de services et de bureaux.
- ou
- ← qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.

Les occupations et utilisations des sols sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles approuvé le 25 avril 2005 et annexé au dossier de PLU.

ARTICLE UC 3- ACCES ET VOIRIE

1-ACCES

Les accès doivent être en nombre limité. Ils doivent tenir compte de la morphologie et de la topographie des lieux, du type de trafic engendré par la construction et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et un accès ouvert à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie, ainsi qu'une approche du matériel d'enlèvement des ordures ménagères, et en bon état de viabilité notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès, ainsi que pour les piétons.

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

2-VOIRIE

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants, et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

ARTICLE UC 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public 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

a-Eaux usées

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, après traitement éventuel des rejets.

b-Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur communal sur la voie publique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales :

- Soit vers un réseau privé collectant ces eaux
- Soit par un drainage individuel privé favorisant le stockage et l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- ÉLECTRICITE

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

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR

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

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

1- PAR RAPPORT A LA RD 7

Les constructions principales devront être implantées à 5 mètres minimum de l'emprise de la route départementale.

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

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

1- DISPOSITIONS GENERALES

Toute nouvelle construction devra être implantée à une distance de la limite séparative au moins supérieure à sa hauteur sans être inférieure à 3 m.

2- DES IMPLANTATIONS AUTRES SERONT AUTORISEES

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

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

Non réglementé

ARTICLE UC 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des installations d'intérêt général ou à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UC 11- ASPECT EXTERIEUR

1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GENERALES

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 ;

2- FAÇADES

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

3- DISPOSITIFS TECHNIQUES

Les éléments d'évacuation ou les groupes d'extraction des dispositifs de ventilation, d'aération, de climatisation, les pylônes etc... devront être implantés et disposés sur les façades ou les espaces le moins visible depuis l'espace public.

4- LES AIRES DE STOCKAGE

Les aires extérieures de stockage ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront être localisés derrière les bâtiments et masqués par des haies persistantes ou être entreposés dans des bâtiments clos.

5- CLOTURES

Pour masquer les zones de dépôts extérieurs ou pour des raisons de sécurité, des murs de clôture crépis dans les mêmes teintes que la façade ou des haies végétales sont autorisés. La hauteur de ces dispositifs ne pourra pas excéder 2 m.

6- ENSEIGNES ET PUBLICITE

Il ne sera autorisé qu'une seule enseigne par façade principale. Cette enseigne ne pourra dépasser l'égout du toit.

ARTICLE UC 12- STATIONNEMENT

1- DISPOSITIONS GENERALES

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

2- NORMES MINIMALES

Stationnement des véhicules automobiles

Il sera établi **pour les commerces**, une place de stationnement par 20 m² de surface de vente.

Stationnement des deux-roues

Il sera établi **pour les commerces**, une place de stationnement par 20 m² de surface de vente.

ARTICLE UC 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « Plaine et terrasse de la Garonne du Tarn et de l'Aveyron » annexée au règlement.

1 – ESPACES BOISES ET PLANTATIONS EXISTANTES

Les espaces libres de toute construction, et non affectés à la circulation ou au stationnement de véhicules doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

2 – PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement de plus de 8 places doivent être organisées de manière paysagère. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

3 – LES DEPOTS ET AIRES DE STOCKAGE

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau végétal formant un écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

ARTICLE UC 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR

ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE correspond aux installations et constructions à usage d'équipements collectifs et de loisirs.

Cette zone est en assainissement autonome.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à maintenir une diversité des fonctions du territoire.

*La zone est également concernée par le **Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrains** approuvé le 25 avril 2005.*

ARTICLE UE 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

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

ARTICLE UE 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les équipements publics ou privés sous réserve qu'ils aient une fonction collective tels que les équipements sportifs, culturels, scolaires, administratifs.

Les occupations et utilisations des sols sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles approuvé le 25 avril 2005 et annexé au dossier de PLU.

ARTICLE UE 3- ACCES ET VOIRIE

Les accès et voirie doivent être adaptés au mode d'occupation du sol envisagé. 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.

ARTICLE UE 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.

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

a-Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des dispositifs de traitement respectant les textes réglementaires en vigueur.

b-Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR

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

- 1 - Toutes les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul minimale de 25 mètres de l'axe de la voie.
- 2 - Des implantations différentes sont autorisées sur les voies intérieures existantes ou futures des groupes de constructions.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins supérieure à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 6 mètres.

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

La distance entre deux constructions non contiguës sera au minimum de 6 mètres.

ARTICLE Ue 9- EMPRISE AU SOL Non

réglementé

ARTICLE Ue 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

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

ARTICLE Ue 11- ASPECT EXTERIEUR

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.

2 - Les mouvements de terre

Les mouvements de terre seront admis pour la réalisation des constructions et des voies d'accès. 3

- Les matériaux

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) d'un parement ou d'un enduit sont interdits. Les couleurs vives sont interdites. Une harmonie doit être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région (cf. nuancier disponible en mairie). Le bardage métallique de teinte sombre est autorisé.

4 - Les toitures

Les toitures seront recouvertes :

- Soit en tuiles de surface courbe
- Soit en bac acier

Les toits terrasses sont admis.

L'installation de panneaux solaires est autorisée s'ils s'intègrent au bâtiment.

ARTICLE Ue 12- 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.

ARTICLE Ue 13- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « Plaine et terrasse de la Garonne du Tarn et de l'Aveyron » annexée au règlement.

- 1- Les arbres et les plantations existantes doivent être maintenus sur les sites non bâtis.

- 2- Les espaces qui sont libres de toutes constructions doivent être maintenus en l'état et ne doivent pas être imperméabilisés afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux de pluie.
- 3- Les aires de stationnement publiques ou privées de plus de 8 places doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale pour 4 emplacements.

ARTICLE Ue 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

A URBANISER

ZONE AU

Caractère de la zone

La zone AU comprend trois sites. Ces zones, en continuité immédiate des zones urbanisées, sont destinées à recevoir une urbanisation à court et moyen terme. Elle comprend trois sous-secteurs :

AUa desservi par le réseau public d'assainissement

AUb en assainissement autonome

AUx correspond à un secteur économique destiné à recevoir des implantations industrielles, commerciales en assainissement autonome

Cette zone a une constructibilité subordonnée à la réalisation des travaux de viabilité à l'intérieur de la zone (voirie, eau potable, éclairage, électricité, assainissement et défense incendie). Le secteur devra être aménagé suivant les principes des schémas d'organisation figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Cette zone est réservée à l'accueil de l'habitat en AUa et AUb et d'activités économiques compatibles en AUx. Elle permettra d'accueillir des opérations d'habitat diversifié, de services et également des équipements publics en AUa et AUb.

*La zone est également concernée par le **Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrains** approuvé le 25 avril 2005.*

ARTICLE AU 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

1- A l'exception du secteur AUx, les constructions à destination industrielle, agricole et d'entrepôt.

2. Les installations et travaux divers de type :

← les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting

← les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage

← les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie

← les terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable (en application de l'article L.443-4 du Code de l'Urbanisme).

3. L'ouverture de carrières.

4. Dans le secteur AUx : les constructions à destination d'habitation

ARTICLE AU 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions nouvelles, opérations nouvelles ou aménagements devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ainsi qu'avec le règlement. Les constructions pourront être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

- 1- Les extensions ou modifications des constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas la cohérence d'aménagement de la zone.
- 2- A l'exception du secteur AUx, les locaux destinés à une activité artisanale devront être intégrés dans la même construction que l'habitation et l'affectation principale de la construction devra rester l'habitation.
- 3- Dans le secteur AUx, les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'activités commerciales, industrielles et artisanales seront admis dès lors que leur nature, leur importance ou leur aspect restent compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage. Ces établissements seront admis sous réserve également que la gêne qu'ils apportent ou les mouvements de circulation qu'ils suscitent restent compatibles avec le milieu environnant.

Les occupations et utilisations des sols sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles approuvé le 25 avril 2005 et annexé au dossier de PLU.

ARTICLE AU 3- ACCES ET VOIRIE

1-ACCES

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

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles 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.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

Toutes les constructions nouvelles ou opérations nouvelles devront utiliser les accès existants.

2-VOIRIE

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants, et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Ainsi, les voies devront présenter une chaussée minimale de 4 m pour les voies à double sens et une chaussée minimale de 3 m pour les voies à sens unique. Elles devront être accompagnées d'au minimum un chemin de 1,5 m de largeur destiné exclusivement aux piétons et aux cycles.

Les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Néanmoins, celles-ci devront obligatoirement aboutir en fond de parcelle de manière à assurer la possibilité d'un allongement ultérieur permettant d'assurer une urbanisation ou une liaison en continuité.

ARTICLE AU 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public 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 en annexe.

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

En zone AUa : 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, après traitement éventuel des rejets.

En zone AUb : Les constructions nouvelles doivent être assainies :

- soit par un dispositif autonome agréé par les services administratifs compétents ;
- soit par un dispositif d'assainissement collectif privé et agréé par les services administratifs compétents.

En zone AUx : Les constructions nouvelles doivent être assainies :

- soit par un dispositif autonome agréé par les services administratifs compétents ;
- soit par un dispositif d'assainissement collectif privé et agréé par les services administratifs compétents.

b-Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur communal sur la voie publique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales :

- vers un réseau privé collectant ces eaux ou
- par un drainage individuel privé favorisant le stockage et l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- ÉLECTRICITE

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

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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.

En zone AUa :

Par rapport à la RD 7 et RD 30

Une bande inconstructible de 10 m devra être maintenue le long des RD n°7 et 30.

Les constructions devront avoir une façade implantée à une distance maximale de 10 m de l'emprise des voies nouvelles.

En zone AUb :

Les constructions devront avoir une façade implantée à une distance maximale de 4 m de l'emprise de la voie

En zone AUx :

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou projetées.

Lorsque le terrain jouxte une zone à dominante habitat, les constructions à usage d'activités devront respecter une marge de recul au moins égale à 10 mètres de profondeur par rapport à ces limites.

2- DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES DE CELLES DEFINIES CI-DESSUS PEUVENT ETRE ADMISES :

- ← Lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction de premier rang
- ← Dans le cas des parcelles à l'angle de deux voies : le recul s'appliquera à partir de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.
- ← Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, équipements publics, piscines et leurs abris.

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

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

1- DISPOSITIONS GENERALES

En zone AUa :

Toute nouvelle construction devra être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

En zone AUb :

Toute nouvelle construction devra être implantée sur au moins une des limites séparatives.

En zone AUx :

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance d'au moins 5 mètres.

2- DES IMPLANTATIONS AUTRES SERONT AUTORISEES

Pour les annexes et les extensions des constructions existantes, les implantations en limite séparative sont uniquement permises à condition qu'elles présentent une hauteur de moins de 3 m (à la sablière) et que la longueur du bâtiment n'excède pas 10 mètres sur cette limite.

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

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

- 1- La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation ou d'activités non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment (égout du toit) le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- 2- Les annexes devront être implantées à 12 mètres maximum du bâtiment principal.

ARTICLE AU 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

- ← Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
- ← Les combles aménageables peuvent constituer au maximum un étage
- ← 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 le cas de constructions, ou parties de constructions implantées sur un terrain en surplomb de la voie, le calcul de la hauteur s'effectuera, déduction faite du dénivelé existant
- ← Dans le cas d'un retrait de la construction par rapport à la voie, la hauteur définie ci-dessous est comptée à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres à l'égout de toit. Les équipements d'intérêt général ne sont pas soumis à cette règle.

En zone AUx, la hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 12m sur sablière ou à l'acrotère.

ARTICLE AU 11- ASPECT EXTERIEUR

1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GENERALES

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 ;
- Les toitures à une seule pente pour les habitations.

Implantation et terrassement

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès.

Les terrassements supérieurs à 1,2 mètre par rapport au niveau naturel sont interdits.

Les seuils de rez-de-chaussée seront placés à une hauteur maximale de 0,20 m du sol naturel.

Orientation

Les constructions principales auront une façade parallèle ou perpendiculaire aux voies existantes ou futures.

Façades

Les façades devant recevoir un enduit devront être dans les teintes identiques aux enduits traditionnels (cf. nuancier annexé). Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

En AUx,

- les matériaux contemporains (bardage métallique, verre, béton...) sont autorisés. Les matériaux habituellement utilisés pour l'habitat sont proscrits, (enduits rustiques...).
- les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.

Couvertures-toitures

La pente de toiture du volume principal ne peut excéder 45 %.

La toiture devra présenter 2 pentes minimum. Les toitures devront présenter un débord de toit de 0.60 m minimum.

La couverture sera en tuiles de surface courbe et de couleur vieille tuile.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb.

Les climatiseurs et antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les clôtures

Les clôtures sur l'espace public devront être composées :

- d'un muret traditionnel d'1,20 m surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une ferronnerie. La hauteur totale ne pourra dépasser 1,60 mètres.

Ces murs devront être réalisés dans les mêmes teintes que l'habitation.

En limite avec la zone A (agricole), N (naturelle) et AU0 des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées elles pourront être doublées d'un grillage métallique, de couleur gris foncé, constitué de panneaux rigides en treillis soudé (grillage simple torsion interdit) Les murs maçonnés et occultant sont interdits

Les clôtures séparatives devront être composées soit :

- ← d'un grillage avec ou sans soubassement
- ← d'un mur enduit
- ← d'une haie végétale

Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

La hauteur est calculée à partir du sol naturel.

ARTICLE AU 12- 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 :

Il est imposé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, pour lesquels 1 place de stationnement par unité de logement est imposée.

Toutefois, il n'est pas exigé la réalisation d'aires de stationnement, y compris en cas de création de surface de plancher (dans la limite d'un plafond de 50 % de celle existant avant le commencement des travaux), lorsque les travaux projetés ont pour objet la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Exemple :

Le calcul se fera en :

← Arrondissant au nombre entier inférieur s'il est inférieur à X,5 ←

Arrondissant au nombre entier supérieur s'il est supérieur à X,5

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ayant 500 m² de surface de plancher, il est exigé 8 places de stationnement minimum.

Selon le principe de 70 %, elles peuvent être réparties ainsi :

6 minimum situées à l'intérieur des lots constructibles ;

2 situées à l'extérieur des lots sur les voies ou les emprises ouvertes à la circulation publique.

B – CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITES :

Il est imposé une place de stationnement :

- par 20 m² de surface de vente pour les commerces,
- par 60m² pour les activités artisanales et industrielles

Rappel : L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexe d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

- par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux,
- pour 1 chambre d'hôtel,
- pour 20 m² de salle de restaurant.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

C- MODALITES 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.

ARTICLE AU 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « Quercy Blanc et Pays de Serres » annexée au règlement. Les arbres de haute tiges existants seront maintenus sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, ils devront être remplacés par des plantations d'essences locales équivalentes.

1. ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS A CREER

A l'occasion de toute construction nouvelle à usage d'habitation, une surface équivalente à 20 % de la surface du terrain d'assiette de la construction devra être maintenue en espace vert et libre de toute construction.

Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de travaux sur les constructions existantes.

Dans les opérations d'aménagement, il sera créé un espace vert commun correspondant à 10% de l'unité foncière de l'opération.

2. ARBRES

Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre pour 200 m².

3. PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement de plus de 8 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements et organisées de manière paysagère.

ARTICLE AU 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR

ZONE AU0

Caractère de la zone

La zone AU0 comprend 1 site dans le village.

Ce secteur, insuffisamment équipé, a des voies publiques et des réseaux à la périphérie immédiate qui n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions pouvant s'implanter. L'urbanisation future de la zone est subordonnée au renforcement des réseaux, aux travaux de viabilité à l'intérieur de la zone (voirie, eau potable, éclairage, électricité, défense incendie) et au besoin démographique.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à geler ces secteurs et autoriser des aménagements faibles.

Cette zone à règlement strict (C.O.S. = 0) pourra être ouverte à l'urbanisation par une modification ou une révision du PLU et se construire dans le cadre d'une opération d'aménagement ou au fur et à mesure de son équipement.

ARTICLE AU0 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes les constructions sauf celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE AU0 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

ARTICLE AU0 3 A AU0 13

Non réglementé.

ARTICLE AU0 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Caractère de la zone

La zone A est exclusivement réservée à l'activité agricole. C'est une zone qu'il convient de protéger de toute urbanisation dispersée en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles, ainsi que de la qualité du milieu naturel et des paysages.

Les dispositions réglementaires de la zone ont comme objectifs essentiels :

- préserver l'activité agricole qui constitue un atout économique et environnemental pour Bourg-de-Visa
- protéger et conserver les éléments paysagers du site (bâti, espaces boisés...) Elles englobent l'ensemble des terres exploitées.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L 153-19 ont été définies, afin de préserver le petit patrimoine bâti mentionné au plan graphique.

Les espaces contribuant à la préservation des continuités écologiques (trame verte et bleue) ont été identifiés 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 également concernée par le **Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrains** approuvé le 25 avril 2005.*

ARTICLE A 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

En zone A

Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de celles citées à l'article A2.

ARTICLE A 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
2. La construction d'annexes aux habitations existantes à condition qu'elles soient implantées à une distance de 30 mètres maximum de l'habitation.
3. les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics telles que pylônes, postes électriques, réservoirs d'eau, éoliennes, ouvrages de production d'énergie à condition que cette production ne soit pas destinée à une autoconsommation, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
4. Éléments du patrimoine bâti à protéger

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L 153-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonnée :

- ← À la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application L.442-2 du code de l'urbanisme.
- ← Et au respect des prescriptions de l'article UA11.

La démolition partielle ou totale des éléments construits repérés au titre de l'article L 153-19 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.

5. Dans les zones humides (liste des parcelles concernées annexée au présent règlement), toute occupation ou utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique ou biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les déblais, remblais, assèchement, extraction et dépôts de toute nature.

Dans le secteur concerné par le risque inondation identifié sur le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté Préfectoral (en annexe du PLU).

Les occupations et utilisations des sols sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles approuvé le 25 avril 2005 et annexé au dossier de PLU.

ARTICLE A 3- ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Pour être constructible toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou à une voie privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

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

Toute création d'un nouvel accès aux routes départementales devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du gestionnaire.

2 – VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE A 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau, arrosage et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire est admis par pompage autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage.

2 – ASSAINISSEMENT

a- Eaux usées

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux est interdite. L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

b-Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise les aménagements collectant et permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

3- ÉLECTRICITE

Le terrain destiné à accueillir l'habitation liée à l'exploitation agricole doit être raccordé au réseau de distribution d'électricité.

ARTICLE A 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR

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

- 1 - Toute construction nouvelle doit être implantée dans une bande constructible comprise entre 25 et 50 mètres de l'alignement de toute voie publique.
- 2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - ← pour les travaux de restauration et l'extension contiguë au bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite minimale de recul à condition que l'extension n'aggrave pas les risques liés à la sécurité routière.
 - ← pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux (EDF, téléphonie...)
 - ← pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant leur proximité immédiate.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Toutefois, pour l'extension ou l'aménagement de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, une implantation différente peut être autorisée sans aggraver l'état initial.

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

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

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

Non réglementé

ARTICLE A 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur des constructions nouvelles à usage agricole mesurée à l'égout de toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 12 mètres.

Elle n'est cependant pas limitée pour les éléments d'infrastructures conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves...).

2- La hauteur pour toutes les autres constructions mesurées à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 7 mètres.

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

ARTICLE A 11-ASPECT EXTERIEUR

1. GENERALITES

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès.

Les terrassements supérieurs à 1,4 mètre par rapport au niveau naturel sont interdits.

2. LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

RESTAURATION ET MODIFICATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Couvertures

La couverture sera réalisée en tuiles canal de réemploi pour le couvrement et la tuile baveuse à l'égout. Les égouts seront réalisés par bouconnage de tuileaux, les descentes d'eaux pluviales seront en zinc. Les tuiles seront posées rayonnantes à l'approche de l'arêtier.

Débords

La saillie de toiture sera réalisée par une génoise simple ou double rang, rayonnante à l'approche de l'arêtier.

Modénature

Les corniches et modénatures de façade seront réalisées en pierre, à l'exclusion de matériaux de placage.

Enduits

Les enduits seront réalisés à l'aide de chaux aérienne et sables de carrière locale dans la teinte des terres de la région. Aspect de finition taloché et brossé sur la façade principale, et gratté au champ de la truelle sur les pignons (à l'exclusion des produits prêts à l'emploi).

Jointoiement

Les parements seront nettoyés à l'eau, sous faible pression, et passés à la brosse à chiendent. Les façades seront rejointoyées au mortier de chaux aérienne et sable de carrière locale, dans la teinte des pierres de la région. Le rejointoiement sera réalisé au nu du parement des pierres, sans saillie ni retrait, et sera brossé en finition.

Encadrement

Les encadrements seront restaurés par remplacement en tiroir des éléments dégradés puis finition à l'aide d'un badigeon de teinte pierre, sur une largeur de 0,18 m.

Menuiseries

Les menuiseries seront réalisées en bois peint et composés de trois ou quatre carreaux assemblés dans la hauteur de chaque vantail. Les volets seront réalisés à l'aide de planches de diverses largeurs, à barre et sans écharpe diagonale. Les portes d'entrée seront conservées et restaurées ou refaites à l'identique avec récupération de l'ensemble de la quincaillerie (ferrure, heurtoir) en vue de leur réemploi.

Peintures

Les menuiseries seront peintes de couleur gris vert, gris beige, gris souris. Les portes d'entrée seront peintes dans la même teinte mais beaucoup plus foncée.

Clôtures

Les clôtures sur rue seront réalisées à l'aide d'un mur de 0,60 m à 1 m surmonté éventuellement d'un grillage agrémenté d'une végétation grimpante (glycine, treille, rosiers ...) avec portail bois. La hauteur totale ne pourra dépasser 1,60 m. Les murs devront être réalisés dans les mêmes teintes que l'habitation.

Les clôtures latérales seront traitées d'un simple grillage doublé d'une haie d'essence rurale (noisetiers, figuiers, lilas). Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

La hauteur est calculée à partir du sol naturel.

Piscines

Les teintes des piscines seront de couleur des terres, roches ou sables locaux (à l'exclusion du bleu). Les plages seront réalisées en terre cuite ou en bois, sans constituer de saillie par rapport au terrain naturel. Aucun dispositif en élévation n'est autorisé, seule une bâche d'hivernage de teinte verte foncée est admissible.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Implantation et terrassement

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès.

Les terrassements supérieurs à 1,2 mètre par rapport au niveau naturel sont interdits.

Les seuils de rez-de-chaussée seront placés à une hauteur maximale de 0,20 m du sol naturel.

Orientation

Les constructions principales auront une façade parallèle ou perpendiculaire aux voies existantes ou futures.

Débords, corniches et modénatures

Les arases de murs seront traitées par une corniche constituée d'un ou deux rangs de tuiles (à l'exclusion des génoises préfabriquées).

Enduits

Les enduits seront réalisés à l'aide de chaux et sables de carrière locale dans la teinte des terres de la région. Aspect de finition brossé ou gratté au champ de la truelle au moment de la prise.

Ouvertures

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

Encadrements

Les encadrements seront traités en sous épaisseur d'enduit avec finition à l'aide d'un badigeon de teinte pierre sur une largeur de 0,18 m.

Menuiseries

Les menuiseries seront réalisées en bois peint et composés de trois ou quatre carreaux assemblés dans la hauteur de chaque vantail. Les volets seront réalisés à l'aide de planches de diverses largeurs, à barre et sans écharpe diagonale. Les portes d'entrée et de garage seront réalisées en bois plein sans partie vitrée.

Peintures

Les menuiseries seront peintes de couleur gris vert, gris beige, gris souris. Les portes d'entrée et de garage seront peintes dans la même teinte mais beaucoup plus foncée.

Couvertures-toitures

La pente de toiture du volume principal ne peut excéder 45 %.

La toiture devra présenter 2 pentes minimum. Les toitures devront présenter un débord de toit de 0.60 m minimum. La couverture sera réalisée en tuiles canal pour le couvrement et la tuile baveuse à l'égout (à l'exclusion des tuiles mécaniques ou à emboîtement). Les descentes d'eaux pluviales seront en zinc.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb.

Les climatiseurs et antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Clôtures

Les clôtures sur rue seront réalisées à l'aide d'un mur de 0,60 m à 1 m surmonté éventuellement d'un grillage agrémenté d'une végétation grimpante (glycine, treille, rosiers ...) avec portail bois. La hauteur totale ne pourra dépasser 1,60 m. Les murs devront être réalisés dans les mêmes teintes que l'habitation.

Les clôtures latérales seront traitées d'un simple grillage doublé d'une haie d'essence rurale (noisetiers, figuiers, lilas).

Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

La hauteur est calculée à partir du sol naturel.

Piscines

Les teintes des piscines seront de couleur des terres, roches ou sables locaux (à l'exclusion du bleu). Les plages seront réalisées en terre cuite ou en bois, sans constituer de saillie par rapport au terrain naturel. Aucun dispositif en élévation n'est autorisé, seule une bâche d'hivernage de teinte verte foncée est admissible.

En zone inondable

Les clôtures devront respecter les prescriptions édictées par le règlement du PPR annexé au dossier de PLU.

Trame verte et bleue

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme trame verte et bleue, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage.

3. BATIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE

Couleurs et matériaux

La coloration doit contribuer à une bonne insertion du projet dans son environnement, les matériaux bruts utilisés en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduits extérieurs sont interdits. Les bardages devront avoir des teintes sombres et d'aspect mat. L'usage du bardage bois doit être privilégié. Toitures

Les constructions auront au minimum 2 pans de toit ayant une pente de toiture compris entre 20 et 35%.
Elles devront s'intégrer au mieux au site.

Des matériaux de couverture pourront être autorisés dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement et dans le cas de mise en œuvre de technologies (panneaux solaires...).

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 (cf. palette végétale du CAUE 82 annexée au présent dossier de PLU) de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 mètres.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 2 mètres, sauf pour les ouvrages techniques ou les équipements nécessitant des principes de sécurité différents.

En zone inondable

Les clôtures devront respecter les prescriptions édictées par le règlement du PPR annexé au dossier de PLU.

REGLES PARTICULIERES AUX ELEMENTS BATIS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 153-19 DU CODE DE L'URBANISME

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L 153-19 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 153-19 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.

Dans le cas de la restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L 153-19 du code de l'urbanisme, le propriétaire devra faire appel aux services du SDAP (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine).

Trame verte et bleue

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme trame verte et bleue, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage.

ARTICLE A 12-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.

ARTICLE A 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- PRESERVATION DES BOISEMENTS EXISTANTS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces revêtues d'éléments de sols minéraux étanches sont limitées aux nécessités d'accès, d'emplacements de parcs et de terrasses.

3. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

4. PRESERVATION DES BOISEMENTS EXISTANTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE (application de l'article L153-23 du CU)

La trame bocagère et les bois (les plantations industrielles d'arbres 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, cf. annexe II du présent règlement).

ARTICLE A 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR

ZONE A1

Caractère de la zone

Le secteur A1 permet l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes situées au sein de la zone agricole. Ces constructions peuvent avoir pour destination l'habitat, l'hébergement touristique et la restauration.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L 153-19 ont été définies, afin de préserver le petit patrimoine bâti mentionné au plan graphique. Les espaces contribuant à la préservation des continuités écologiques (**trame verte et bleue**) **ont été identifiés 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 également concernée par le **Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrains** approuvé le 25 avril 2005.*

ARTICLE A 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article A1 2.

ARTICLE A2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. L'adaptation, la transformation et le changement de destination en habitation, en hébergement touristique ou de restauration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que ces changements, par leur nature, leur importance ou leur aspect ne soient pas incompatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité publique.
2. La réhabilitation, la réfection ou l'extension mesurée de constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition que l'équipement soit suffisant et si elles n'aggravent pas les risques et la qualité environnementale. L'extension maximale ne pourra dépasser 30% de la surface de plancher.
3. Les annexes, piscines et leurs locaux techniques.
4. Éléments du patrimoine bâti à protéger

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L 153-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonnée : ← À la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application L.442-2 du code de l'urbanisme.

← Et au respect des prescriptions de l'article UA11.

La démolition partielle ou totale des éléments construits repérés au titre de l'article L 153-19 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.

Les occupations et utilisations des sols sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles approuvé le 25 avril 2005 et annexé au dossier de PLU.

ARTICLE A 3- ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles 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.

Toute création d'un nouvel accès aux routes départementales devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du gestionnaire.

ARTICLE A 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU POTABLE

Les constructions et installations nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau, arrosage et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire est admis par pompage autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage.

2 – ASSAINISSEMENT

a. Eaux usées :

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

b. Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales dans un réseau collectant ces eaux favorisant le stockage et l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- ÉLECTRICITE

Les constructions isolées pouvant changer de destination doivent être raccordées au réseau de distribution d'électricité.

ARTICLE A 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR

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

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement de la voie.

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

Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieur à 3 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 8 mètres à l'égout de toit.

ARTICLE A1 11- ASPECT EXTERIEUR

RESTAURATION ET MODIFICATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Couvertures

La couverture sera réalisée en tuiles canal de réemploi pour le couvrement et la tuile baveuse à l'égout. Les égouts seront réalisés par bouconnage de tuileaux, les descentes d'eaux pluviales seront en zinc. Les tuiles seront posées rayonnantes à l'approche de l'arêtier.

Débords

La saillie de toiture sera réalisée par une génoise simple ou double rang, rayonnante à l'approche de l'arêtier.

Modénature

Les corniches et modénatures de façade seront réalisées en pierre, à l'exclusion de matériaux de placage.

Enduits

Les enduits seront réalisés à l'aide de chaux aérienne et sables de carrière locale dans la teinte des terres de la région. Aspect de finition taloché et brossé sur la façade principale, et gratté au champ de la truelle sur les pignons (à l'exclusion des produits prêts à l'emploi).

Jointoiement

Les parements seront nettoyés à l'eau, sous faible pression, et passés à la brosse à chiendent. Les façades seront rejointoyées au mortier de chaux aérienne et sable de carrière locale, dans la teinte des pierres de la région. Le rejointoiement sera réalisé au nu du parement des pierres, sans saillie ni retrait, et sera brossé en finition.

Encadrement

Les encadrements seront restaurés par remplacement en tiroir des éléments dégradés puis finition à l'aide d'un badigeon de teinte pierre, sur une largeur de 0,18 m.

Menuiseries

Les menuiseries seront réalisées en bois peint et composés de trois ou quatre carreaux assemblés dans la hauteur de chaque vantail. Les volets seront réalisés à l'aide de planches de diverses largeurs, à barre et sans écharpe diagonale. Les portes d'entrée seront conservées et restaurées ou refaites à l'identique avec récupération de l'ensemble de la quincaillerie (ferrure, heurtoir) en vue de leur réemploi.

Peintures

Les menuiseries seront peintes de couleur gris vert, gris beige, gris souris. Les portes d'entrée seront peintes dans la même teinte mais beaucoup plus foncée.

Clôtures

Les clôtures sur rue seront réalisées à l'aide d'un mur de 0,60 m à 1 m surmonté éventuellement d'un grillage agrémenté d'une végétation grimpante (glycine, treille, rosiers ...) avec portail bois. La hauteur totale ne pourra dépasser 1,60 m. Les murs devront être réalisés dans les mêmes teintes que l'habitation.

Les clôtures latérales seront traitées d'un simple grillage doublé d'une haie d'essence rurale (noisetiers, figuiers, lilas). Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

La hauteur est calculée à partir du sol naturel.

Piscines

Les teintes des piscines seront de couleur des terres, roches ou sables locaux (à l'exclusion du bleu). Les plages seront réalisées en terre cuite ou en bois, sans constituer de saillie par rapport au terrain naturel. Aucun dispositif en élévation n'est autorisé, seule une bâche d'hivernage de teinte verte foncée est admissible.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Implantation et terrassement

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès.

Les terrassements supérieurs à 1,2 mètre par rapport au niveau naturel sont interdits.

Les seuils de rez-de-chaussée seront placés à une hauteur maximale de 0,20 m du sol naturel.

Orientation

Les constructions principales auront une façade parallèle ou perpendiculaire aux voies existantes ou futures.

Débords, corniches et modénatures

Les arases de murs seront traitées par une corniche constituée d'un ou deux rangs de tuiles (à l'exclusion des génoises préfabriquées).

Enduits

Les enduits seront réalisés à l'aide de chaux et sables de carrière locale dans la teinte des terres de la région. Aspect de finition brossé ou gratté au champ de la truelle au moment de la prise. Ouvertures

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

Encadrements

Les encadrements seront traités en sous épaisseur d'enduit avec finition à l'aide d'un badigeon de teinte pierre sur une largeur de 0,18 m.

Menuiseries

Les menuiseries seront réalisées en bois peint et composés de trois ou quatre carreaux assemblés dans la hauteur de chaque vantail. Les volets seront réalisés à l'aide de planches de diverses largeurs, à barre et sans écharpe diagonale. Les portes d'entrée et de garage seront réalisées en bois plein sans partie vitrée.

Peintures

Les menuiseries seront peintes de couleur gris vert, gris beige, gris souris. Les portes d'entrée et de garage seront peintes dans la même teinte mais beaucoup plus foncée.

Couvertures-toitures

La pente de toiture du volume principal ne peut excéder 45 %.

La toiture devra présenter 2 pentes minimum. Les toitures devront présenter un débord de toit de 0.60 m minimum. La couverture sera réalisée en tuiles canal pour le couvrement et la tuile baveuse à l'égout (à l'exclusion des tuiles mécaniques ou à emboîtement). Les descentes d'eaux pluviales seront en zinc.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb.

Les climatiseurs et antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Clôtures

Les clôtures sur rue seront réalisées à l'aide d'un mur de 0,60 m à 1 m surmonté éventuellement d'un grillage agrémenté d'une végétation grimpante (glycine, treille, rosiers ...) avec portail bois. La hauteur totale ne pourra dépasser 1,60 m. Les murs devront être réalisés dans les mêmes teintes que l'habitation.

Les clôtures latérales seront traitées d'un simple grillage doublé d'une haie d'essence rurale (noisetiers, figuiers, lilas).

Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

La hauteur est calculée à partir du sol naturel.

Piscines

Les teintes des piscines seront de couleur des terres, roches ou sables locaux (à l'exclusion du bleu). Les plages seront réalisées en terre cuite ou en bois, sans constituer de saillie par rapport au terrain naturel. Aucun dispositif en élévation n'est autorisé, seule une bâche d'hivernage de teinte verte foncée est admissible.

En zone inondable

Les clôtures devront respecter les prescriptions édictées par le règlement du PPR annexé au dossier de PLU.

Trame verte et bleue

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme trame verte et bleue, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage.

REGLES PARTICULIERES AUX ELEMENTS BATIS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 153-19 DU CODE DE L'URBANISME

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L 153-19 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 153-19 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.

Dans le cas de la restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article ° L 153-19 du code de l'urbanisme, le propriétaire devra faire appel aux services du SDAP (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine).

ARTICLE A1 12- STATIONNEMENT

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

ARTICLE A1 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

PRESERVATION DES BOISEMENTS EXISTANTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE AU TITRE DE L'ARTICLE L 153-23

La trame bocagère et les bois (les plantations industrielles d'arbres 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, cf. annexe II du présent règlement).

ARTICLE A1 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Caractère de la zone

La zone N est une zone naturelle et forestière équipée ou non à protéger en raison de la qualité environnementale, écologique et esthétique des sites.

Le secteur N correspond à des secteurs boisés ou naturels qu'il convient de préserver en raison :

- de la qualité environnementale, écologique et paysagère des sites (ZNIEFF...)
- de la prévention des risques d'inondation

Les dispositions réglementaires de la zone visent principalement :

- la protection des éléments du paysage naturel, patrimonial, les bois et les abords des ruisseaux - la prise en compte du risque d'inondation.

Elle est exposée aux crues des différents cours d'eau (**PPRI**). Une trame spécifique permet d'identifier sur le document graphique les secteurs exposés à un tel risque sur l'ensemble du territoire communal.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L 153-19 ont été définies, afin de préserver le petit patrimoine bâti mentionné au plan graphique.

Les espaces contribuant à la préservation des continuités écologiques (trame verte et bleue) ont été identifiés 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 également concernée par le **Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrains** approuvé le 25 avril 2005.*

ARTICLE N 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article N 2.

ARTICLE N 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les installations nécessaires à l'exploitation forestière et les équipements d'infrastructure et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
2. Les équipements et aménagements nécessaires à la protection contre l'incendie de l'ensemble forestier.

3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif.

4. Éléments du patrimoine bâti à protéger

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L 153-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonnée :

← À la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application L.442-2 du code de l'urbanisme.

Et au respect des prescriptions de l'article N11.

La démolition partielle ou totale des éléments construits repérés au titre de l'article L 153-19 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.

5. Dans les zones humides (liste des parcelles concernées annexée au présent règlement), toute occupation ou utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique ou biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les déblais, remblais, assèchement, extraction et dépôts de toute nature.

Dans le secteur concerné par le risque inondation identifié sur le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté Préfectoral (en annexe du PLU).

Les occupations et utilisations des sols sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles approuvé le 25 avril 2005 et annexé au dossier de PLU.

ARTICLE N 3- ACCES ET VOIRIE

ACCES

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute création d'un nouvel accès aux routes départementales devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du gestionnaire.

ARTICLE N 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU POTABLE

Toutes constructions ou installations pouvant être réaménagées en habitation doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – ASSAINISSEMENT

a. Eaux usées :

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

b. Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, si le constructeur réalise, à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- ÉLECTRICITE

Les constructions isolées pouvant changer de destination en habitation doivent être raccordées au réseau de distribution d'électricité.

ARTICLE N 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la Loi ALUR

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

1 - TOUTE CONSTRUCTION NOUVELLE ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES DOIVENT ETRE IMPLANTEES A UNE DISTANCE MINIMALE DE :

← 25 mètres minimum de l'emprise des routes départementales

← 6 mètres minimum de l'emprise des autres voies.

2 - CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

← pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux (EDF, téléphonie...)

← pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant leur proximité immédiate

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

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

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

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

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

Non réglementé

ARTICLE N 9- EMPRISE AU SOL Non

réglementé

ARTICLE N 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions doit être telle qu'elle s'intègre à l'environnement.

ARTICLE N 11- ASPECT EXTERIEUR

RESTAURATION ET MODIFICATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Couvertures

La couverture sera réalisée en tuiles canal de réemploi pour le couvrement et la tuile baveuse à l'égout. Les égouts seront réalisés par bouconnage de tuileaux, les descentes d'eaux pluviales seront en zinc. Les tuiles seront posées rayonnantes à l'approche de l'arêtier.

Débords

La saillie de toiture sera réalisée par une génoise simple ou double rang, rayonnante à l'approche de l'arêtier.

Modénature

Les corniches et modénatures de façade seront réalisées en pierre, à l'exclusion de matériaux de placage.

Enduits

Les enduits seront réalisés à l'aide de chaux aérienne et sables de carrière locale dans la teinte des terres de la région. Aspect de finition taloché et brossé sur la façade principale, et gratté au champ de la truelle sur les pignons (à l'exclusion des produits prêts à l'emploi).

Jointoiement

Les parements seront nettoyés à l'eau, sous faible pression, et passés à la brosse à chiendent. Les façades seront rejointoyées au mortier de chaux aérienne et sable de carrière locale, dans la teinte des pierres de la région. Le rejointoiement sera réalisé au nu du parement des pierres, sans saillie ni retrait, et sera brossé en finition.

Encadrement

Les encadrements seront restaurés par remplacement en tiroir des éléments dégradés puis finition à l'aide d'un badigeon de teinte pierre, sur une largeur de 0,18 m.

Menuiseries

Les menuiseries seront réalisées en bois peint et composés de trois ou quatre carreaux assemblés dans la hauteur de chaque vantail. Les volets seront réalisés à l'aide de planches de diverses largeurs, à barre et sans écharpe diagonale. Les portes d'entrée seront conservées et restaurées ou refaites à l'identique avec récupération de l'ensemble de la quincaillerie (ferrure, heurtoir) en vue de leur réemploi.

Peintures

Les menuiseries seront peintes de couleur gris vert, gris beige, gris souris. Les portes d'entrée seront peintes dans la même teinte mais beaucoup plus foncée.

Clôtures

Les clôtures sur rue seront réalisées à l'aide d'un mur de 0,60 m à 1 m surmonté éventuellement d'un grillage agrémenté d'une végétation grimpante (glycine, treille, rosiers ...) avec portail bois. La hauteur totale ne pourra dépasser 1,60 m. Les murs devront être réalisés dans les mêmes teintes que l'habitation.

Les clôtures latérales seront traitées d'un simple grillage doublé d'une haie d'essence rurale (noisetiers, figuiers, lilas). Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

La hauteur est calculée à partir du sol naturel.

Piscines

Les teintes des piscines seront de couleur des terres, roches ou sables locaux (à l'exclusion du bleu). Les plages seront réalisées en terre cuite ou en bois, sans constituer de saillie par rapport au terrain naturel. Aucun dispositif en élévation n'est autorisé, seule une bâche d'hivernage de teinte verte foncée est admissible.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Implantation et terrassement

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès.

Les terrassements supérieurs à 1,2 mètre par rapport au niveau naturel sont interdits.

Les seuils de rez-de-chaussée seront placés à une hauteur maximale de 0,20 m du sol naturel.

Orientation

Les constructions principales auront une façade parallèle ou perpendiculaire aux voies existantes ou futures.

Débords, corniches et modénatures

Les arases de murs seront traitées par une corniche constituée d'un ou deux rangs de tuiles (à l'exclusion des génoises préfabriquées).

Enduits

Les enduits seront réalisés à l'aide de chaux et sables de carrière locale dans la teinte des terres de la région. Aspect de finition brossé ou gratté au champ de la truelle au moment de la prise.

Ouvertures

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

Encadrements

Les encadrements seront traités en sous épaisseur d'enduit avec finition à l'aide d'un badigeon de teinte pierre sur une largeur de 0,18 m.

Menuiseries

Les menuiseries seront réalisées en bois peint et composés de trois ou quatre carreaux assemblés dans la hauteur de chaque vantail. Les volets seront réalisés à l'aide de planches de diverses largeurs, à barre et sans écharpe diagonale. Les portes d'entrée et de garage seront réalisées en bois plein sans partie vitrée.

Peintures

Les menuiseries seront peintes de couleur gris vert, gris beige, gris souris. Les portes d'entrée et de garage seront peintes dans la même teinte mais beaucoup plus foncée.

Couvertures-toitures

La pente de toiture du volume principal ne peut excéder 45 %.

La toiture devra présenter 2 pentes minimum. Les toitures devront présenter un débord de toit de 0.60 m minimum. La couverture sera réalisée en tuiles canal pour le couvrement et la tuile baveuse à l'égout (à l'exclusion des tuiles mécaniques ou à emboîtement). Les descentes d'eaux pluviales seront en zinc.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb.

Les climatiseurs et antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Clôtures

Les clôtures sur rue seront réalisées à l'aide d'un mur de 0,60 m à 1 m surmonté éventuellement d'un grillage agrémenté d'une végétation grimpante (glycine, treille, rosiers ...) avec portail bois. La hauteur totale ne pourra dépasser 1,60 m. Les murs devront être réalisés dans les mêmes teintes que l'habitation.

Les clôtures latérales seront traitées d'un simple grillage doublé d'une haie d'essence rurale (noisetiers, figuiers, lilas).

Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

La hauteur est calculée à partir du sol naturel.

Piscines

Les teintes des piscines seront de couleur des terres, roches ou sables locaux (à l'exclusion du bleu). Les plages seront réalisées en terre cuite ou en bois, sans constituer de saillie par rapport au terrain naturel. Aucun dispositif en élévation n'est autorisé, seule une bâche d'hivernage de teinte verte foncée est admissible.

En zone inondable

Les clôtures devront respecter les prescriptions édictées par le règlement du PPR annexé au dossier de PLU.

Trame verte et bleue

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme trame verte et bleue, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage.

ARTICLE N 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement devront être traitées de façon à s'intégrer dans le site naturel.

ARTICLE N 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

AUTRES PLANTATIONS EXISTANTES

Les plantations, les arbres isolés ou plantations d'alignement doivent être conservés et protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé par une essence locale équivalente.

PRESERVATION DES BOISEMENTS EXISTANTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE (APPLICATION DE L'ARTICLE L153-23 DU CU)

La trame bocagère et les bois (les plantations industrielles d'arbres 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, cf. annexe II du présent règlement).

ARTICLE N 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR

ZONE N1

Caractère de la zone

Le secteur N1 permet l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes situées au sein de la zone naturelle. Ces constructions peuvent avoir pour destination l'habitat, l'hébergement touristique et la restauration.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L 153-19 **ont été définies, afin de préserver le petit patrimoine bâti mentionné au plan graphique.** Des dispositions spécifiques au titre de l'article L 153-19 **ont été définies, afin de préserver le petit patrimoine bâti mentionné au plan graphique.** Les espaces contribuant à la préservation des continuités écologiques (**trame verte et bleue**) **ont été identifiés 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 également concernée par le **Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrains** approuvé le 25 avril 2005.*

ARTICLE N1 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article N1 2.

ARTICLE N1 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. L'adaptation, la transformation et le changement de destination en habitation, en hébergement touristique ou de restauration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que ces changements, par leur nature, leur importance ou leur aspect ne soient pas incompatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité publique.
2. La réhabilitation, la réfection ou l'extension mesurée de constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition que l'équipement soit suffisant et si elles n'aggravent pas les risques et la qualité environnementale. L'extension maximale ne pourra dépasser 30% de la surface de plancher.
3. Les annexes, piscines et leurs locaux techniques.
4. Éléments du patrimoine bâti à protéger

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L 153-19 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, est subordonnée :

- ← À la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application L.442-2 du code de l'urbanisme.
- ← Et au respect des prescriptions de l'article UA11.

La démolition partielle ou totale des éléments construits repérés au titre de l'article L 153-19 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.

Les occupations et utilisations des sols sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles approuvé le 25 avril 2005 et annexé au dossier de PLU.

ARTICLE N 3- ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles 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 N 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU POTABLE

Les constructions et installations nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau, arrosage et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire est admis par pompage autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage.

2 – ASSAINISSEMENT

a. Eaux usées :

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

b. Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales dans un réseau collectant ces eaux favorisant le stockage et l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- ÉLECTRICITE

Les constructions isolées pouvant changer de destination doivent être raccordées au réseau de distribution d'électricité.

ARTICLE N 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR

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

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement de la voie.

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

Toute construction nouvelle et les extensions des constructions existantes doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieur à 3 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 8 mètres à l'égout de toit.

ARTICLE N 11- ASPECT EXTERIEUR

RESTAURATION ET MODIFICATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Couvertures

La couverture sera réalisée en tuiles canal de réemploi pour le couvrement et la tuile baveuse à l'égout. Les égouts seront réalisés par bouconnage de tuileaux, les descentes d'eaux pluviales seront en zinc. Les tuiles seront posées rayonnantes à l'approche de l'arêtier.

Débords

La saillie de toiture sera réalisée par une génoise simple ou double rang, rayonnante à l'approche de l'arêtier.

Modénature

Les corniches et modénatures de façade seront réalisées en pierre, à l'exclusion de matériaux de placage.

Enduits

Les enduits seront réalisés à l'aide de chaux aérienne et sables de carrière locale dans la teinte des terres de la région. Aspect de finition taloché et brossé sur la façade principale, et gratté au champ de la truelle sur les pignons (à l'exclusion des produits prêts à l'emploi).

Jointoiement

Les parements seront nettoyés à l'eau, sous faible pression, et passés à la brosse à chiendent. Les façades seront rejointoyées au mortier de chaux aérienne et sable de carrière locale, dans la teinte des pierres de la région. Le rejointoiement sera réalisé au nu du parement des pierres, sans saillie ni retrait, et sera brossé en finition.

Encadrement

Les encadrements seront restaurés par remplacement en tiroir des éléments dégradés puis finition à l'aide d'un badigeon de teinte pierre, sur une largeur de 0,18 m.

Menuiseries

Les menuiseries seront réalisées en bois peint et composés de trois ou quatre carreaux assemblés dans la hauteur de chaque vantail. Les volets seront réalisés à l'aide de planches de diverses largeurs, à barre et sans écharpe diagonale. Les portes d'entrée seront conservées et restaurées ou refaites à l'identique avec récupération de l'ensemble de la quincaillerie (ferrure, heurtoir) en vue de leur réemploi.

Peintures

Les menuiseries seront peintes de couleur gris vert, gris beige, gris souris. Les portes d'entrée seront peintes dans la même teinte mais beaucoup plus foncée.

Clôtures

Les clôtures sur rue seront réalisées à l'aide d'un mur de 0,60 m à 1 m surmonté éventuellement d'un grillage agrémenté d'une végétation grimpante (glycine, treille, rosiers ...) avec portail bois. La hauteur totale ne pourra dépasser 1,60 m. Les murs devront être réalisés dans les mêmes teintes que l'habitation.

Les clôtures latérales seront traitées d'un simple grillage doublé d'une haie d'essence rurale (noisetiers, figuiers, lilas). Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

La hauteur est calculée à partir du sol naturel.

Piscines

Les teintes des piscines seront de couleur des terres, roches ou sables locaux (à l'exclusion du bleu). Les plages seront réalisées en terre cuite ou en bois, sans constituer de saillie par rapport au terrain naturel. Aucun dispositif en élévation n'est autorisé, seule une bâche d'hivernage de teinte verte foncée est admissible.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Implantation et terrassement

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès.

Les terrassements supérieurs à 1,2 mètre par rapport au niveau naturel sont interdits.

Les seuils de rez-de-chaussée seront placés à une hauteur maximale de 0,20 m du sol naturel.

Orientation

Les constructions principales auront une façade parallèle ou perpendiculaire aux voies existantes ou futures.

Débords, corniches et modénatures

Les arases de murs seront traitées par une corniche constituée d'un ou deux rangs de tuiles (à l'exclusion des génoises préfabriquées).

Enduits

Les enduits seront réalisés à l'aide de chaux et sables de carrière locale dans la teinte des terres de la région. Aspect de finition brossé ou gratté au champ de la truelle au moment de la prise.

Ouvertures

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

Encadrements

Les encadrements seront traités en sous épaisseur d'enduit avec finition à l'aide d'un badigeon de teinte pierre sur une largeur de 0,18 m.

Menuiseries

Les menuiseries seront réalisées en bois peint et composés de trois ou quatre carreaux assemblés dans la hauteur de chaque vantail. Les volets seront réalisés à l'aide de planches de diverses largeurs, à barre et sans écharpe diagonale. Les portes d'entrée et de garage seront réalisées en bois plein sans partie vitrée.

Peintures

Les menuiseries seront peintes de couleur gris vert, gris beige, gris souris. Les portes d'entrée et de garage seront peintes dans la même teinte mais beaucoup plus foncée.

Couvertures-toitures

La pente de toiture du volume principal ne peut excéder 45 %.

La toiture devra présenter 2 pentes minimum. Les toitures devront présenter un débord de toit de 0.60 m minimum. La couverture sera réalisée en tuiles canal pour le couvrement et la tuile baveuse à l'égout (à l'exclusion des tuiles mécaniques ou à emboîtement). Les descentes d'eaux pluviales seront en zinc.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb.

Les climatiseurs et antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Clôtures

Les clôtures sur rue seront réalisées à l'aide d'un mur de 0,60 m à 1 m surmonté éventuellement d'un grillage agrémenté d'une végétation grimpante (glycine, treille, rosiers ...) avec portail bois. La hauteur totale ne pourra dépasser 1,60 m. Les murs devront être réalisés dans les mêmes teintes que l'habitation.

Les clôtures latérales seront traitées d'un simple grillage doublé d'une haie d'essence rurale (noisetiers, figuiers, lilas).

Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

La hauteur est calculée à partir du sol naturel.

Piscines

Les teintes des piscines seront de couleur des terres, roches ou sables locaux (à l'exclusion du bleu). Les plages seront réalisées en terre cuite ou en bois, sans constituer de saillie par rapport au terrain naturel. Aucun dispositif en élévation n'est autorisé, seule une bâche d'hivernage de teinte verte foncée est admissible.

En zone inondable

Les clôtures devront respecter les prescriptions édictées par le règlement du PPR annexé au dossier de PLU.

Trame verte et bleue

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme trame verte et bleue, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage.

REGLES PARTICULIERES AUX ELEMENTS BATIS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 153-19 DU CODE DE L'URBANISME

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 153-19 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 153-19 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.

Dans le cas de la restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L 153-19 du code de l'urbanisme, le propriétaire devra faire appel aux services du SDAP (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine).

ARTICLE N 12- STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

PRESERVATION DES BOISEMENTS EXISTANTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE AU TITRE DE L'ARTICLE L153-23

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

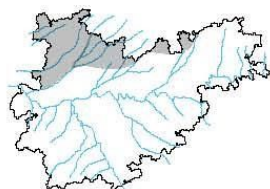
Tout arbre ou haie abattus constituant ces alignements ou ces bois doivent être remplacés par des plantations d'essences locales au moins équivalentes (en nombre ou en surface, cf. annexe II du présent règlement).

ARTICLE N 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR

Quercy Blanc et Pays de Serres

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



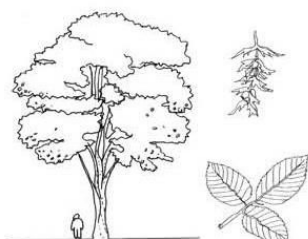
"Quercy comme quercus, chêne en latin"

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.

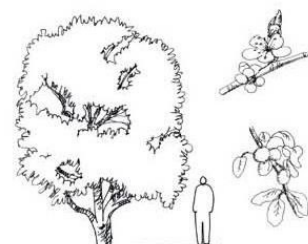


Vallée de la Séoune

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 petraea*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Erable de Montpellier (*Acer monspessulanum*)

Conifères

- Cyprés (*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*)



Choisir le végétal en Tarn-et-Garonne



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.

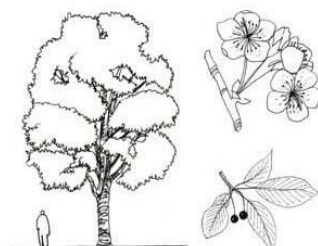
Caractérisée par sa forme linéaire et le plus souvent élément constitutif d'un maillage, la haie délimite les parcelles agricoles, souligne les talus, longe les routes et les chemins, protège le bétail et le bâti du mauvais temps. L'ensemble des haies donne quelques fois lieu à un véritable paysage bocager. 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.

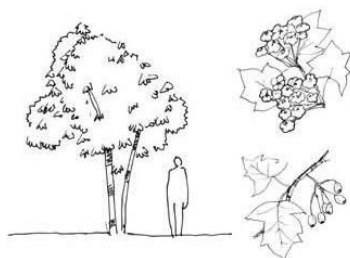


Paysage "bocager" dans le département

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).



Choisir le végétal en Tarn-et-Garonne

Quelques arbres de nos campagnes :

- Erable champêtre (Acer campestre)
- Charme (Carpinus betulus)
- Chêne pubescent (Quercus pubescens)
- Frêne commun (Fraxinus exelcioides)
- 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 sauge (Laurus nobilis)
- Néflier (Mespilus germanica)
- Noisetier (Corylus avellana)
- Prunellier (Prunus spinosa)
- Sureau noir (Sambucus nigra)
- Viorne obier (Viburnum opulus)
- Troène des bois (Ligustrum vulgare)



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



ANNEXE II – APPLICATION DES PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DES TRAMES BLEUE ET VERTE

EN APPLICATION DU 7° DE L'ARTICLE L153-23, LES BOISEMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE SONT IDENTIFIES ET LES TRAVAUX AYANT POUR EFFET DE MODIFIER OU SUPPRIMER CES ELEMENTS SONT SOUMIS A DECLARATION PREALABLE.

Le PLU ambitionne de préserver la présence végétale en exigeant le maintien de la surface d'espaces boisés et plantés dans la trame verte et bleue.

Toutefois, la règle de la trame verte et bleue admet quelques constructions (limitées) ou autres utilisations du sol qui ne portent pas atteinte aux arbres. L'article 13 indique que si un projet porte atteinte aux bois ou aux arbres, une reconstitution compensatoire est à réaliser.

Ce qui signifie que si un projet porte atteinte à tout ou partie de l'espace boisé préexistant, sa reconstitution en nombre ou en surface s'impose.

Reconstitution en nombre :

La disposition de l'article 13, qui permet notamment de protéger les arbres ou bois, est accompagnée d'exceptions : ainsi, la coupe d'un arbre peut être admise pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité, d'entretien des berges ou encore des raisons de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière).

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 13 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.

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 ;

Sont considérées comme essences « locales » les végétaux identifiés dans la palette végétale annexée au règlement de PLU.

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies ou ces bois protégés au titre de l'article L153-23, 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 figurant dans l'annexe du PLU « la palette végétale Quercy Blanc et Pays de Serres ».
- Une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU « la palette végétale Quercy Blanc et Pays de Serres ».

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.

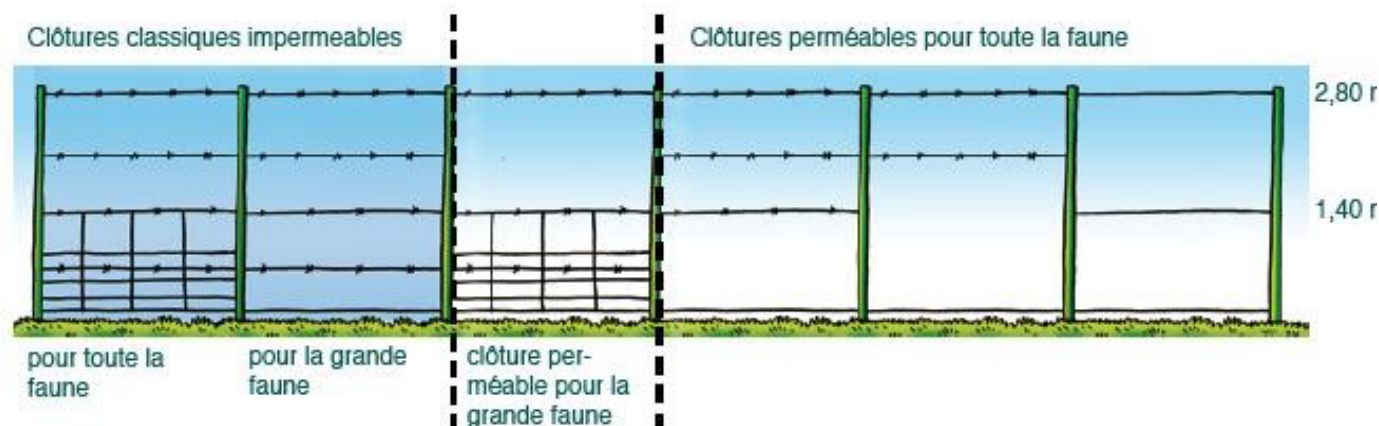
Aussi, il est devenu essentiel de lutter contre la fragmentation du territoire qui gêne ou empêche la libre circulation des êtres vivants. L'urbanisation et ses murs, les clôtures, les voiries sont autant d'obstacles qui sont de sérieuses menaces pour les échanges génétiques entre les populations animales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

ANNEXE III – BATIMENTS AGRICOLES POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Le document graphique a identifié et localisé plusieurs bâtiments agricoles présentant des caractéristiques patrimoniales et architecturales (identifiés sur le document graphique sous le figuré suivant : ★) au regard des membres de la commission urbanisme. Une sélection sur la base de quatre critères a permis d'identifier dix bâtiments. Les critères de sélection étaient les suivants :

- Le bâtiment ne devait pas être en ruine
- Le bâtiment devait être réseaux d'eau et d'électricité
- Le bâtiment devait présenter des caractéristiques architecturales et patrimoniales de qualité typiques de la région (matériaux de construction)
- Le bâtiment ne devait pas représenter une gêne pour l'activité agricole

L'objectif de cette disposition est de conserver ce bâti qui fait partie de l'identité de Bourg-de-Visa en autorisant le changement de destination mais un changement de destination qui ne compromette pas les caractéristiques architecturales des bâtiments.

Les dispositions portées aux documents graphiques ont des effets encadrés soit par les dispositions du règlement, soit directement par le code de l'urbanisme.

Le PLU de Bourg-de-Visa a protégé les 10 éléments bâtis de la commune suivants :

N°	Désignation	Illustration	Localisation
1	grange		Parcelle n°325 Lieu-dit Brel Bas

2	grange		Parcelle n°184 Lieu-dit Brel Haut
3	grange		Parcelle n°183 Lieu-dit Brel Haut
4	grange		Parcelle n°2 Lieu-dit Moulin de la plagne

5	grange		Parcelle n°2 Lieu-dit Moulin de la plagne
6	grange		Parcelle n°604 Lieu-dit termes de Talpas
7	grange		Parcelle n°603 Lieu-dit termes de Talpas

8	grange		Parcelle n°296 Lieu-dit Saint-Clément
9	grange		Parcelle n°195 Lieu-dit La Boufie
10			Parcelle n°206 Lieu-dit La Boufie

L'objectif des prescriptions est la conservation des éléments dans leur état d'origine à minima. Dans le cas d'une restauration, les caractéristiques principales des éléments devront être maintenues.

ANNEXE IV – PATRIMOINE REMARQUABLE

N°	Désignation	Illustration	Description
1	Calvaire – place du foirail		Calvaire composé d'une croix en métal sur socle en pierre localisé dans le bourg centre place du foirail
2	Fontaine		Saint-Quirin était le Saint Honoré de la paroisse, romain converti au christianisme. Cet édicule fut construit en 1894, il porte l'inscription de la date, il a été détruit puis remonté vers 1970. La fontaine de Dévotion Saint Quirin est construite en pierre et pierre de taille et mesure 3.90 m de haut, sur 3 m de large et 0.80 de profondeur.
3	Calvaire		Calvaire composé d'une croix en métal sur socle en pierre localisé dans le bourg centre place de la gendarmerie
4	Lavoirfontaine		Lavoir daté de 1880 composé de pierre et pierre de taille ainsi que de bois. La toiture est à long pans recouverts de tuiles mécaniques.

ANNEXE V – ZONES HUMIDES

Liste des parcelles concernées par une zone humide

section cadastrale	N° parcelle
A	287
A	315
A	341
A	344
A	346
A	347
A	348
A	391
A	392
A	393
A	394
A	395
A	396
A	398
A	414
A	415
A	420
A	431
A	432
A	433
A	434
A	435
A	440
A	466
A	467
A	493
A	494
A	497
A	498
A	502
A	503
A	504
A	505
A	513
A	514
A	515
A	516
A	544
A	545
A	546
A	549
A	550
A	551
B	30
B	31
B	32
B	268
B	269
B	271
C	108
C	109

C	111
C	119
C	120
C	122
C	123
C	126
C	137
C	223
C	233
C	234
C	235
C	236
C	294
C	295
C	300
C	301
C	312
C	313
C	314
C	315
C	316
D	1
D	2
D	3
D	13
D	14
D	15
D	16
D	222
D	358
D	363
D	364
D	365
D	366
D	367
D	368
D	369
D	370
D	380
D	394
D	413
E	8
E	9
E	10
E	13
E	14
E	15
E	30
E	75
E	76
E	77
E	79

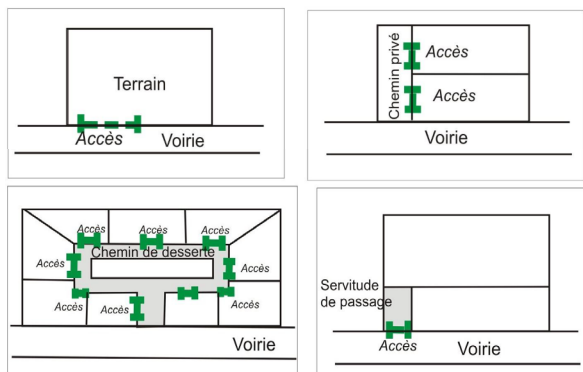
E	80
E	81
E	82
E	83
E	86
E	87
E	88
E	89
E	90
E	91
E	92
E	204
E	205
E	250
E	251
E	332
E	339
E	340
E	341
E	342
E	360
E	361
E	362
E	409
E	420

ANNEXE VI – LEXIQUE

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.

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. 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).

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.

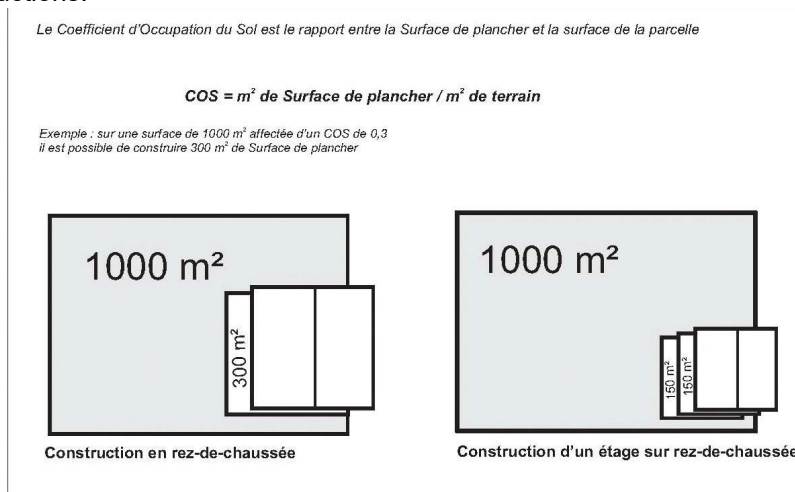
Tout changement de destination doit être précédé au minimum d'une déclaration préalable. L'opération est soumise à l'obtention d'un permis de construire si elle s'accompagne de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade du bâtiment.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS OU C.O.S.

Il détermine la surface constructible sur le terrain.

Le COS qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de m² de plancher ou le nombre de m³ susceptibles d'être construits par m² de sol.

Le règlement peut fixer un COS dans les zones U et AU ; il peut fixer des COS différents suivant les catégories de destination des constructions.



Lorsqu'une construction a été édifiée sur un terrain, le propriétaire ne peut réaliser sur les parties non bâties de ce terrain que des constructions correspondant aux possibilités de construire résiduelles au regard des possibilités offertes par l'application du coefficient d'occupation des sols au terrain considéré

Exemple :
Sur une parcelle de 1000 m² affectée d'un COS de 0,30 et sur laquelle existe une construction de 200 m², il est encore possible de construire :

$$(1000 \text{ m}^2 \times 0,30) - 200 = 100 \text{ m}^2 \text{ de surface de plancher}$$



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

La destination des constructions est une notion récente et particulière au droit de l'urbanisme. Elle n'est pas définie juridiquement.

La notion de destination est intimement liée à l'affectation dominante des sols par zones définies par les auteurs des PLU.

La destination concerne la construction ou les travaux et non l'occupation ou l'usage. En voici la liste dressée dans l'article R123-9 du CU :

Habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction.

Hébergement hôtelier

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme.

Bureaux et services

Cette destination comprend les locaux d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, cabinet médical... **Commerce**

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface totale.

Artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Cette entreprise est composée au maximum de 10 employés.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface totale.

Industrie

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface totale.

Entrepôts commerciaux

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus d'1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers desdits locaux.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Cette destination est difficile à définir. Les notions d'usage collectif et d'intérêt général aident à déterminer ce type d'installations. Le caractère privé d'un équipement ne lui enlève pas son caractère d'équipement collectif. Voici quelques exemples de constructions et installations d'intérêt collectif :

- Locaux affectés aux services publics accueillant le public ;
- Crèches et halte-garderie
- Établissement d'enseignement
- Établissement universitaire, y compris les locaux affectés à la recherche
- Établissement pénitentiaire
- Établissement de santé (hôpitaux + recherche, cliniques, résidence médicalisée...)
- Établissement d'action sociale
- Résidences sociales
- Établissement culturel et salle de spectacle
- Installation sportive
- Lieux de culte
- Construction et installation techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains
- Locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'un politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs...)

Bâtiments agricoles

Aucune définition n'est donnée ni par la loi ni par la jurisprudence. D'une façon générale, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole des bâtiments qui peut être mixte, professionnelle et d'habitation. En outre si l'exploitant agricole poursuit une activité commerciale, celle-ci doit être le prolongement de l'activité de production (*ne doit pas présenter un revenu supérieur à la production agricole*).

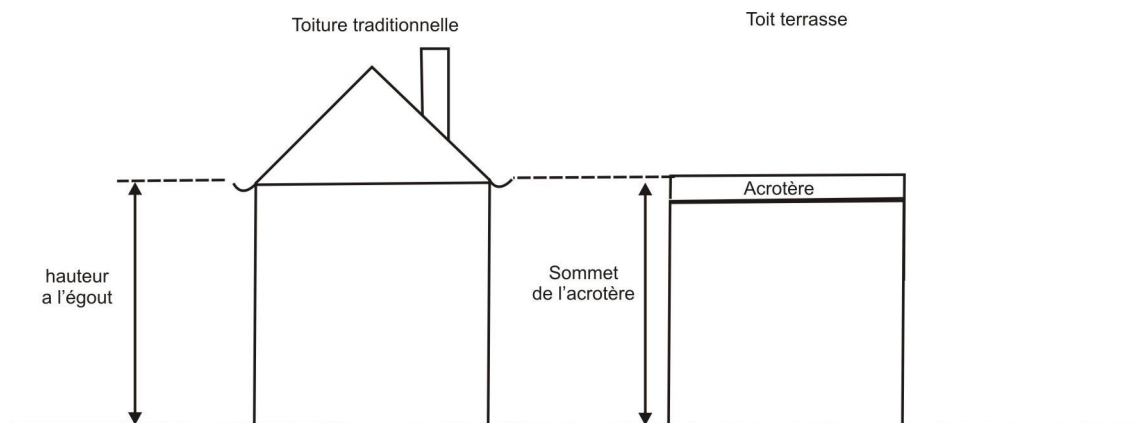
Il est généralement reconnu que cette destination vise les bâtiments fonctionnels (serres, silos, locaux de conditionnement et transformation...) et autres bâtiments liés à l'exploitation (hangars, granges, stabulations, bergeries...).

Le champ de cette destination est relativement clair, la principale difficulté résidant parfois dans la distinction avec les destinations « industrie », « commerce » et « service ».

Ainsi, il est reconnu par exemple qu'un centre d'équitation revêt une destination « service » et non « agricole ». Logiquement, un laboratoire de biotechnologies de l'environnement appartient à la destination « industrie ». De la même façon, un silo à céréales a une destination commerciale et non agricole lorsqu'il n'est pas destiné à recevoir à titre principal les produits de l'exploitation.

EGOUT DU TOIT

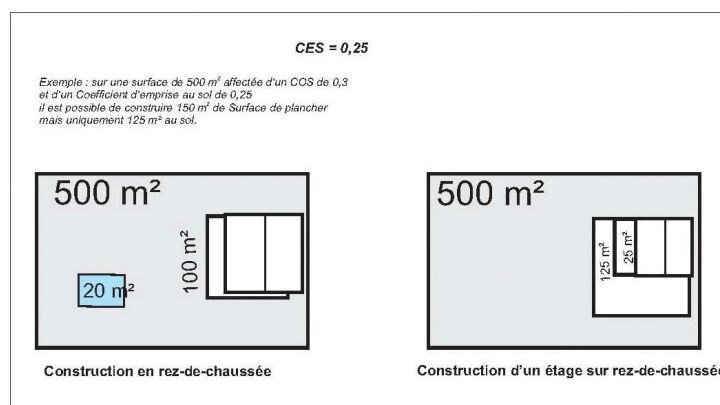
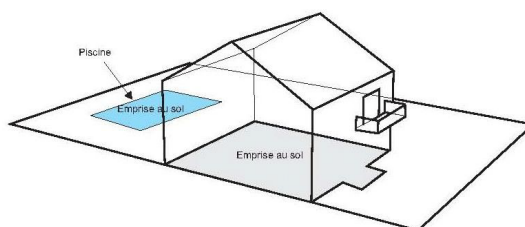
L'égout du toit (limite ou ligne basse d'un pan de couverture) : ce point de référence revient à définir une hauteur de façade, sauf en cas de débords de toiture importants.



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 défrichement ; 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.

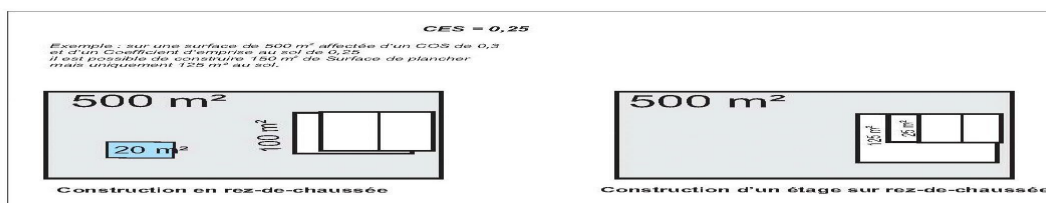
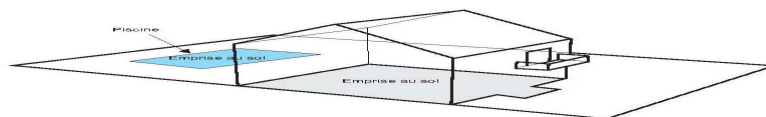
Puis : dessin d'architecte de toute élévation d'un bâtiment, par convention identifiée par rapport à son orientation (façade sud, nord, sud-est, etc.).

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS- CONDITIONS DE MESURE

La hauteur est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit ou acrotère.

« 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



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

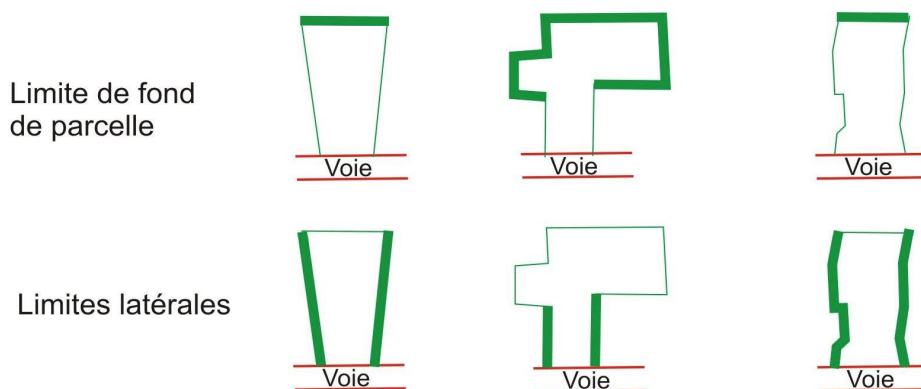
Une limite séparative, sépare deux terrains privés. Il peut soit s'agir d'une limite latérale soit d'une limite de fond de parcelle.

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.)

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.

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 APRES SINISTRE

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 correspondant 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 mètre,
- surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- 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.

À savoir : les surfaces telles que les balcons, toitures-terrasses, 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.