

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1) CHAMP D'APPLICATION

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles R111-2, R111-4 et R111-26 et R111-27 du Code de l'Urbanisme,
- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les zones d'aménagement différées
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU.
- les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique
- les dispositions du décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, reprises en annexe au plan,
- les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres

Article 3) DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. délimite :

- des zones urbaines (Ua, Ub, Uc, Ue et Ux)
- des zones à urbaniser (AUa1, AUa2, AUa3, AUms, AUx, 2AU et 2AUx)
- des zones naturelles (N, Nl, Nj et Nt)
- des zones agricoles (A)
- les trames vertes (réservoirs de biodiversité et trames vertes) et bleues
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts
- les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées.
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement.
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer

Article 4) ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme 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.

Article 5) PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

Article 6) PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Article 7) CLOTURES

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

Article 8) ELEMENTS ET SECTEURS DE PAYSAGE

Le P.L.U. identifie et localise les éléments et secteur de paysage à protéger ou à mettre en valeur. Ces éléments sont matérialisés sur le règlement graphique.

Article 9) RAPPELS GENERAUX

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit d'une ligne d'au moins 63 kv, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

L'édification d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ua regroupe l'habitat organisé sous forme traditionnelle (bastides et hameaux primitifs). Cette zone d'habitat est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Article Ua1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux pour une autre destination que celle de commerces, équipements ou services dans les secteurs identifiés sur le règlement graphique comme devant être préservés ou développés en faveur de la diversité commerciale,
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés,
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- le stationnement des caravanes dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits
- les parcs résidentiels de loisirs

Article Ua2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal. Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

3) Occupations et utilisations soumises au respect d'une servitude

La zone Ua est incluse dans le périmètre de plusieurs servitudes d'utilité publique. Les dispositions réglementaires de ces servitudes s'appliquent nonobstant à celles qui régissent ce PLU. Il s'agit notamment:

- De la servitude PM1 relative au risque inondation
- De la servitude PM1 relative au risque mouvement de terrain pour les secteurs

4) Occupations et utilisations soumises au respect d'une prescription

La zone Ua est incluse dans le périmètre d'une voie classée à grande circulation. A l'intérieur de ce périmètre, les constructions devront respecter les prescriptions fixées par l'arrêté de classement, notamment concernant l'isolation acoustique.

5) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les installations classées (Pressing, Garage, Pharmacie, Station-service...) et l'extension des installations classées existantes devront pour être autorisées être compatibles avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage.

6) Eléments et secteurs de paysages protégés

Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé, matérialisé sur le règlement graphique, est soumise à déclaration préalable.

Article Ua3) ACCES ET VOIRIE

1) Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

2) Règle de gabarit

Les voiries à créer devront respecter les règles de gabarit ci-dessous et reprise en annexe du présent règlement :

- 4m minimum de largeur de plateforme pour une voie à sens unique et 2,50m de bande de roulement
- 6,50m de largeur de plateforme pour une voie à double sens et 4m minimum de bande de roulement
- 8m minimum de largeur de plateforme pour toute voirie structurante desservant à minima 4 lots ou logements et 5m minimum de bande de roulement

Toute voie en impasse ouverte à la circulation de plus de 50m de longueur devra comporter une aire de retournement conforme à celles annexées en annexe du présent règlement.

3) Accessibilité sur le réseau de voirie départemental

Tout accès nouveau direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

Article Ua4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Dans les zones d'assainissement non collectif, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Article Ua5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet depuis la loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

Article Ua6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

L'alignement constitue la limite entre l'espace public et privé. Il peut aussi constituer une limite entre espaces privés dans le cas où une voie privée ouverte à la circulation se substitue à une emprise publique.

2) Règle de prospect

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou dans le prolongement de la construction principale réalisée sur la parcelle immédiatement contiguë.

3) Cas particuliers

La règle définie au point 2 du présent article ne s'applique pas ou peut s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité
- pour les piscines qui devront respecter un recul obligatoire de 2m minimum par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet. Le recul est apprécié par rapport à la limite d'eau.
- pour les annexes d'habitations qui pourront être implantées en retrait de l'alignement
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales ;

Article Ua7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règle générale

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée sur une limite séparative ou en retrait d'une limite séparative.

2) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

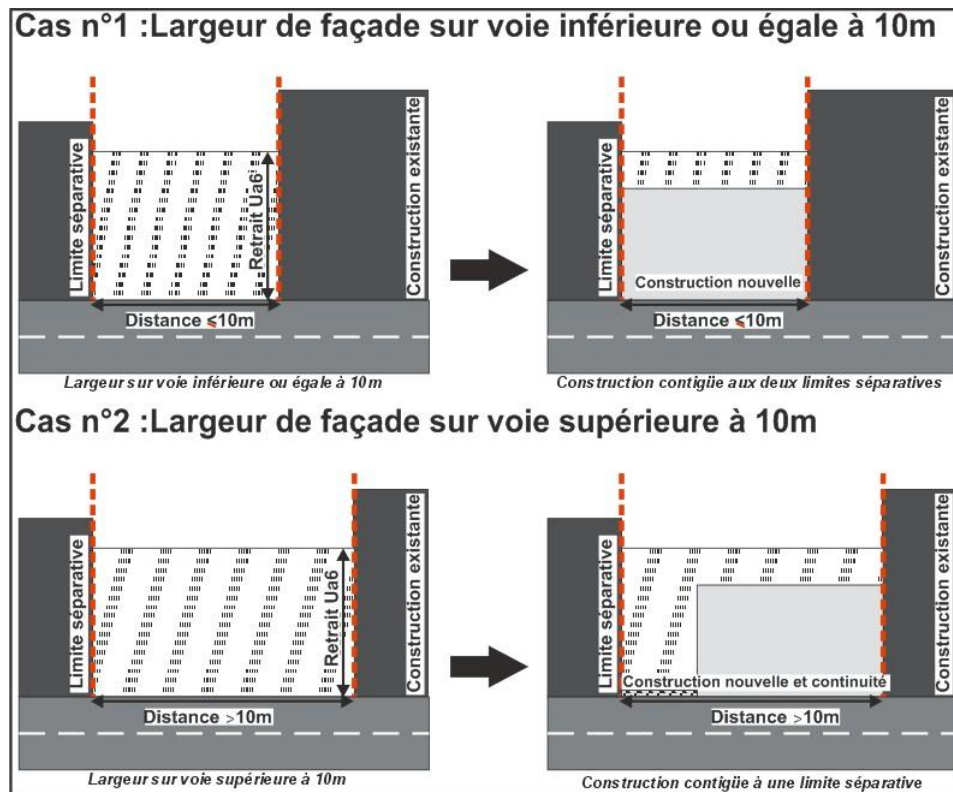
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m.
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

3) Règle d'implantation

Si la largeur de façade sur voie est inférieure ou égale à 10 mètres, la construction devra être contiguë aux deux limites séparatives latérales sur une profondeur maximale de 30m.

Si la largeur de façade sur voie est supérieure à 10 mètres, la construction devra être contiguë à une au moins des deux limites séparatives latérales sur une profondeur maximale de 30m. Dans ce cas, des dispositions devront être prises pour assurer la continuité des volumes bâtis sur rue (murs maçonnés de 2m minimum et ne dépassant pas la hauteur de la construction hors toiture, porches...).

Au-delà d'une bande de 15m à partir du retrait imposé à l'article Ua6, les constructions seront réalisées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.



4) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle.
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour les piscines qui devront respecter un recul obligatoire de 2m minimum par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet. Le recul est apprécié par rapport à la limite d'eau.
- en cas d'impossibilité technique.

Article Ua8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article Ua9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ua10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

2) Règle de hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10m ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles immédiatement contiguës sans considérer les constructions de gabarits et de volumes spécifiques tel l'église.

3) Cas particulier

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur.
- pour les annexes d'habitation implantées sur une limite séparative. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction, est fixée à 3m à l'égout du toit ou de l'acrotère ou à 5m au faitage selon le sens d'implantation. Mais si préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser aux constructions existantes sans toutefois dépasser la hauteur bâtie existante.

Article Ua11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1) Rappel Réglementaire

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

En revanche, tout dispositif visant à limiter les gaz à effet de serre ne devra pas nuire au paysage, au bâti ancien et à la lisibilité architecturale.

Les dispositifs et matériaux visés sont :

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

2) Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 1.

3) Règles concernant la construction neuve

Volumes

- Le volume principal de la maison d'habitation doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle. Les volumes secondaires seront réalisés, soit dans le prolongement, soit perpendiculairement. Des volumétries différentes peuvent être autorisées pour respecter un alignement imposé à l'article 6.

Toitures

- La toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comportera deux pans de toit à minima.
- Les pentes de toit du volume principal auront un pourcentage de pente compris entre 27 et 35% hors annexes et extensions.

- La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes rouges, panachées ou vieilles rappelant la terre cuite comme matérialisé en annexe du présent règlement
- La toiture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée.
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou reprendront la couleur des façades ou des menuiseries.

Ouvertures

Aspect :

- Les coffres extérieurs des volets roulants ne pourront être apposés en débord de façades.
- Le traitement des encadrements est obligatoire dans le cas de la pose de volets roulants. Il sera effectué soit par surépaisseur d'enduits, finition de grattage différente, apposition d'une couleur différente ou encore par utilisation brute de la brique foraine ou de la pierre naturelle...)
- Les coloris autorisés pour les huisseries et les menuiseries dont l'aspect n'est pas celui du bois sont ceux annexés au présent règlement.

Facades

Aspect :

- A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.
- Les façades d'aspect métallique ou PVC sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction).
- Les façades bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique.

Teintes :

- Les coloris autorisés dont l'aspect n'est pas celui du bois sont ceux annexés au présent règlement.
- Une seule teinte par bâtiment est autorisée. Cette mesure ne tient pas compte des différences de nuances qu'impliquent les divers traitements d'enduits.

Éléments extérieurs :

- Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades donnant sur une voie publique.
- Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade et ornés d'une grille peu ajourée.
- Les balcons impliquant un débord de façade (saillie) sont interdits.
- Les teintes utilisées pour le traitement des garde-corps seront identiques à celles des menuiseries, ou noires, grises ou blanches.
- Les cheminées devront être maçonnées et recouvertes d'un enduit ou du même traitement que la façade principale.

Clôtures :

Conditions de réalisation :

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 1,80m.
- La clôture devra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être bâtie.
- Les parties maçonnées ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,30m.
- Les parties maçonnées devront uniquement être complétées de barreaudages ou de grillages.

Aspect des clôtures :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
- Les grillages devront avoir une teinte verte, grise, blanche ou noire.

4) Règles concernant la rénovation et les extensions

- Les extensions se feront soit à l'identique de l'existant, soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

5) Cas d'exemptions :

- Les vérandas de moins de 20m² sont exemptées des règles ci-dessus pour la partie concernant la couverture.

- Les abris de jardin de moins de 7m² installés pourront ne pas respecter les prescriptions architecturales édictées dans les points précédents.

- Les règles concernant le traitement des façades et des ouvertures ne s'appliquent pas pour l'aménagement des devantures commerciales.

Article Ua12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article Ua13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les essences utilisées seront choisies dans la charte paysagère du pays Midi Quercy annexée au présent PLU.

Article Ua14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet depuis la loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ub regroupe les extensions urbaines et desservies par l'assainissement collectif ou inscrites dans le projet de zonage d'assainissement collectif en cours de révision. Cette zone d'habitat est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Article Ub1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 2
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage,
- le stationnement des caravanes dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits,
- les parcs résidentiels de loisirs

Article Ub2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal. Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

3) Occupations et utilisations soumises au respect d'une servitude

La zone Ub est incluse dans le périmètre de plusieurs servitudes d'utilité publique. Les dispositions réglementaires de ces servitudes s'appliquent nonobstant celles qui régissent ce PLU. Il s'agit notamment:

- De la servitude PM1 relative au risque inondation
- De la servitude PM1 relative au risque mouvement de terrain
- De la servitude PT2 relative à la protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles

4) Occupations et utilisations soumises au respect d'une prescription

La zone Ub est incluse dans le périmètre d'une voie classée à grande circulation. A l'intérieur de ce périmètre, les constructions devront respecter les prescriptions fixées par l'arrêté de classement, notamment concernant l'isolation acoustique.

5) Conditions d'aménagement

L'ouverture à l'urbanisation des zones repérées sur le règlement graphique est conditionnée au respect des préconisations des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP : pièce 3 du dossier de PLU).

6) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les installations classées (Pressing, Garage, Pharmacie, Station-service...) et l'extension des installations classées existantes devront pour être autorisées être compatibles avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage.

7) Eléments et secteurs de paysages protégés

Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé, matérialisé sur le règlement graphique, est soumise à déclaration préalable.

Article Ub3) ACCES ET VOIRIE

1) Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

2) Règles de gabarit générales

Les voiries à créer devront respecter les règles de gabarit ci-dessous et reprise en annexe du présent règlement :

- 4m minimum de largeur de plateforme pour une voie à sens unique et 2,50m de bande de roulement
- 6,50m de largeur de plateforme pour une voie à double sens et 4m minimum de bande de roulement
- 8m minimum de largeur de plateforme pour toute voirie structurante desservant à minima 4 lots ou logements et 5m minimum de bande de roulement

Toute voie en impasse ouverte à la circulation de plus de 50m de longueur devra comporter une aire de retournement conforme à celles annexées en annexe du présent règlement.

3) Règles de gabarit particulières

Les règles définies au point deux ne s'appliquent pas si elles sont contraires à celles définies spécifiquement dans les orientations d'aménagement et de programmation.

4) Accessibilité sur le réseau de voirie départemental

Tout accès nouveau direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

Article Ub4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Dans les zones d'assainissement non collectif, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Article Ub5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet depuis la loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

Article Ub6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

L'alignement constitue la limite entre l'espace public et privé. Il peut aussi constituer une limite entre espaces privés dans le cas où une voie privée ouverte à la circulation se substitue à une emprise publique.

2) Règle de prospect

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de 4m minimum de l'alignement.

3) Cas particuliers

La règle définie au point 2 du présent article ne s'applique pas ou peut s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité
- pour les piscines qui devront respecter un recul obligatoire de 2m minimum par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet. Le recul est apprécié par rapport à la limite d'eau.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales ;
- en cas d'impossibilité technique.

Article Ub7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règle générale

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée sur une limite séparative ou en retrait d'une limite séparative.

2) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m.
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

3) Règle d'implantation

Les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait de la limite séparative.

4) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle.
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m. Sauf si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 7m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante.
- pour les piscines qui devront respecter un recul obligatoire de 2m minimum par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet. Le recul est apprécié par rapport à la limite d'eau.
- en cas d'impossibilité technique.

Article Ub8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article Ub9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ub10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

2) Règle de hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10m ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles immédiatement contiguës sans considérer les constructions de gabarits et de volumes spécifiques tel l'église.

3) Cas particulier

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur.
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif.
- pour les annexes d'habitation implantées sur une limite séparative. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction, dans les cinq mètres à partir de la limite séparative est fixée à 3m à l'égout du toit ou de l'acrotère ou à 5m au faitage selon le sens d'implantation. Mais si préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser aux constructions existantes sans toutefois dépasser la hauteur bâtie existante.

Article Ub11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1) Rappel Réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation

domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Les dispositifs et matériaux visés sont :

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

2) Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 1 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3) Règles concernant la construction neuve

Volumes

- Le volume principal de la maison d'habitation doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle. Les volumes secondaires seront réalisés, soit dans le prolongement, soit perpendiculairement. Des volumétries différentes peuvent être autorisées pour respecter un alignement imposé à l'article 6.

Toitures

- Dans le cas de toiture à versant, la couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes rouges, panachés ou vieilles rappelant la terre cuite comme matérialisé en annexe du présent règlement.

Ouvertures

Aspect :

- Les coffres extérieurs des volets roulants ne pourront être apposés en débord de façades.
- Le traitement des encadrements est obligatoire dans le cas de la pose de volets roulants. Il sera effectué soit par surépaisseur d'enduits, finition de grattage différente, apposition d'une couleur différente ou encore par utilisation brute de la brique foraine ou de la pierre naturelle...)
- Les coloris autorisés pour les huisseries et les menuiseries dont l'aspect n'est pas celui du bois sont ceux annexés au présent règlement.

Façades

Aspect :

- A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.
- Les façades d'aspect métallique ou PVC sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction).
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique.

Teintes :

- Les coloris autorisés dont l'aspect n'est pas celui du bois sont ceux annexés au présent règlement.
- Une seule teinte par bâtiment est autorisée. Cette mesure ne tient pas compte des différences de nuances qu'impliquent les divers traitements d'enduits.

Éléments extérieurs :

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

- Les balcons impliquant un débord de façade (saillie) sont interdits.
- Les teintes utilisées pour le traitement des garde-corps seront identiques à celles des menuiseries, ou noires, grises ou blanches.
- Les cheminées devront être maçonnées et recouvertes d'un enduit ou du même traitement que la façade principale.

Clôtures :

Conditions de réalisation :

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 1,80m.
- La clôture devra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être bâtie.
- Les parties maçonnées ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,30m.
- Les parties maçonnées devront uniquement être complétées de barreaudages ou de grillages

Aspect des clôtures :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.
- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise, blanche ou noire.

4) Règles concernant la rénovation et les extensions

- Les extensions se feront soit à l'identique de l'existant, soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

5) Cas d'exemptions :

- Les vérandas de moins de 20m² sont exemptées des règles ci-dessus pour la partie concernant la couverture.
- Les abris de jardin de moins de 7m² installés pourront ne pas respecter les prescriptions architecturales édictées dans les points précédents.
- Les règles concernant le traitement des façades et des ouvertures ne s'appliquent pas pour l'aménagement des devantures commerciales.

Article Ub12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent que pour les constructions neuves.

1) Stationnement réalisé sur la parcelle

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 20m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.

2) Stationnement ouvert au public

Non réglementé sauf mention contraire dans les OAP.

Article Ub13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les essences utilisées seront choisies dans la charte paysagère du pays Midi Quercy annexée au présent PLU.

Article Ub14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet depuis la loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Uc regroupe l'habitat organisé sous forme majoritairement individuelle. Elle est assainie de façon non collective. Cette zone d'habitat est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Article Uc1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 2
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés,
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage,
- le stationnement des caravanes dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits,
- les parcs résidentiels de loisirs.

Article Uc2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal. Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

3) Occupations et utilisations soumises au respect d'une servitude

La zone Uc est incluse dans le périmètre de plusieurs servitudes d'utilité publique. Les dispositions réglementaires de ces servitudes s'appliquent nonobstant celles qui régissent ce PLU. Il s'agit notamment:

- De la servitude PM1 relative au risque inondation
- De la servitude PM1 relative au risque mouvement de terrain
- De la servitude I3 relative aux canalisations et transport de gaz
- De la servitude PT2 relative à la protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles

4) Occupations et utilisations soumises au respect d'une prescription

La zone Uc est incluse dans le périmètre d'une voie classée à grande circulation. A l'intérieur de ce périmètre, les constructions devront respecter les prescriptions fixées par l'arrêté de classement, notamment concernant l'isolation acoustique.

5) Conditions d'aménagement

L'ouverture à l'urbanisation des zones repérées sur le règlement graphique est conditionnée au respect des préconisations des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP : pièce 3 du dossier de PLU).

6) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les installations classées (Pressing, Garage, Pharmacie, Station-service...) et l'extension des installations classées existantes devront pour être autorisées être compatibles avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage.

7) Eléments et secteurs de paysages protégés

Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé, matérialisé sur le règlement graphique, est soumise à déclaration préalable.

Article Uc3) ACCES ET VOIRIE

1) Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

2) Règles de gabarit générales

Les voiries à créer devront respecter les règles de gabarit ci-dessous et reprise en annexe du présent règlement :

- 4m minimum de largeur de plateforme pour une voie à sens unique et 2,50m de bande de roulement
- 6,50m de largeur de plateforme pour une voie à double sens et 4m minimum de bande de roulement
- 8m minimum de largeur de plateforme pour toute voirie structurante desservant à minima 4 lots ou logements et 5m minimum de bande de roulement

Toute voie en impasse ouverte à la circulation de plus de 50m de longueur devra comporter une aire de retournement conforme à celles annexées en annexe du présent règlement.

3) Règles de gabarit particulières

Les règles définies au point deux ne s'appliquent pas si elles sont contraires à celles définies spécifiquement dans les orientations d'aménagement et de programmation.

4) Accessibilité sur le réseau de voirie départemental

Tout accès nouveau direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

Article Uc4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Dans les zones d'assainissement non collectif, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Article Uc5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet depuis la loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé.

Article Uc6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

L'alignement constitue la limite entre l'espace public et privé. Il peut aussi constituer une limite entre espaces privés dans le cas où une voie privée ouverte à la circulation se substitue à une emprise publique.

2) Règle de prospect

Les constructions doivent être implantées en retrait de 4m minimum de l'alignement.

3) Cas particuliers

La règle définie au point 2 du présent article ne s'applique pas ou peut s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité
- pour les piscines qui devront respecter un recul obligatoire de 2m minimum par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet. Le recul est apprécié par rapport à la limite d'eau.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales ;
- en cas d'impossibilité technique.

Article Uc7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règle générale

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée sur une limite séparative ou en retrait d'une limite séparative.

2) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m.
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

3) Règle d'implantation

Les constructions seront implantées à 3m minimum des limites séparatives.

4) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle.
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m. Sauf si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 7m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante.
- pour les piscines qui devront respecter un recul obligatoire de 2m minimum par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet. Le recul est apprécié par rapport à la limite d'eau.
- en cas d'impossibilité technique.

Article Uc8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article Uc9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Uc10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

2) Règle de hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles immédiatement contiguës sans considérer les constructions de gabarits et de volumes spécifiques tel l'église.

3) Cas particulier

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur.
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif.
- pour les annexes d'habitation implantées sur une limite séparative. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction, dans les cinq mètres à partir de la limite séparative est fixée à 3m à l'égout du toit ou de l'acrotère ou à 5m au faitage selon le sens d'implantation. Mais si préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser aux constructions existantes sans toutefois dépasser la hauteur bâtie existante.

Article Uc11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1) Rappel Réglementaire

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

Les dispositifs et matériaux visés sont :

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

2) Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 1 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3) Règles concernant la construction neuve

Toitures

- Dans le cas de toiture à versant, la couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes rouges, panachés ou vieilles rappelant la terre cuite comme matérialisé en annexe du présent règlement.

Ouvertures

Aspect :

- Les coffres extérieurs des volets roulants ne pourront être apposés en débord de façades.
- Le traitement des encadrements est obligatoire dans le cas de la pose de volets roulants. Il sera effectué soit par surépaisseur d'enduits, finition de grattage différente, apposition d'une couleur différente ou encore par utilisation brute de la brique foraine ou de la pierre naturelle...)
- Les coloris autorisés pour les huisseries et les menuiseries dont l'aspect n'est pas celui du bois sont ceux annexés au présent règlement.

Façades

Aspect :

- A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (plâtrage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique.

Teintes :

- Les coloris autorisés dont l'aspect n'est pas celui du bois sont ceux annexés au présent règlement.
- Une seule teinte par bâtiment est autorisée. Cette mesure ne tient pas compte des différences de nuances qu'impliquent les divers traitements d'enduits.

Eléments extérieurs :

- Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades donnant sur une voie publique.

- Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade et ornés d'une grille peu ajourée.
- Les balcons impliquant un débord de façade (saillie) sont interdits.
- Les teintes utilisées pour le traitement des garde-corps seront identiques à celles des menuiseries, ou noires, grises ou blanches.
- Les cheminées devront être maçonnées et recouvertes d'un enduit ou du même traitement que la façade principale.

Clôtures :

Conditions de réalisation :

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 1,80m.
- La clôture devra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être bâtie.
- Les parties maçonnées ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,30m.
- Les parties maçonnées devront uniquement être complétées de barreaudages ou de grillages

Aspect des clôtures :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.

4) Règles concernant la rénovation et les extensions

- Les extensions se feront soit à l'identique de l'existant, soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

5) Cas d'exemptions :

- Les vérandas de moins de 20m² sont exemptées des règles ci-dessus pour la partie concernant la couverture.
- Les abris de jardin de moins de 7m² installés pourront ne pas respecter les prescriptions architecturales édictées dans les points précédents.
- Les règles concernant le traitement des façades et des ouvertures ne s'appliquent pas pour l'aménagement des devantures commerciales.

Article Uc12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent que pour les constructions neuves.

1) Stationnement réalisé sur la parcelle

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 20m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.

2) Stationnement ouvert au public

Non réglementé sauf mention contraire dans les OAP.

Article Uc13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les essences utilisées seront choisies dans la charte paysagère du pays Midi Quercy annexée au présent PLU.

Article Uc14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet depuis la loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ue regroupe les zones à vocation d'équipements publics, le cimetière et les équipements sportifs notamment.

Article Ue1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exception des constructions à usage d'équipement et de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, toutes les occupations du sol sont interdites.

Article Ue2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal. Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

3) Occupations et utilisations soumises au respect d'une servitude

La zone Ue est incluse dans le périmètre de la servitude d'utilité publique PM1 relative au risque mouvement de terrain. Les dispositions réglementaires de ces servitudes s'appliquent nonobstant celles qui régissent ce PLU.

4) Occupations et utilisations soumises au respect d'une prescription

La zone Ue est incluse dans le périmètre d'une voie classée à grande circulation. A l'intérieur de ce périmètre, les constructions devront respecter les prescriptions fixées par l'arrêté de classement, notamment concernant l'isolation acoustique.

5) Eléments et secteurs de paysages protégés

Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé, matérialisé sur le règlement graphique, est soumise à déclaration préalable.

Article Ue3) ACCES ET VOIRIE

1) Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

2) Règles de gabarit générales

Les voiries à créer devront respecter les règles de gabarit ci-dessous et reprise en annexe du présent règlement :

- 4m minimum de largeur de plateforme pour une voie à sens unique et 2,50m de bande de roulement
- 6,50m de largeur de plateforme pour une voie à double sens et 4m minimum de bande de roulement
- 8m minimum de largeur de plateforme pour toute voirie structurante desservant à minima 4 lots ou logements et 5m minimum de bande de roulement

Toute voie en impasse ouverte à la circulation de plus de 50m de longueur devra comporter une aire de retournement conforme à celles annexées en annexe du présent règlement.

Article Ue4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Dans les zones d'assainissement non collectif, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Article Ue5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet depuis la loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

Article Ue6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

L'alignement constitue la limite entre l'espace public et privé. Il peut aussi constituer une limite entre espaces privés dans le cas où une voie privée ouverte à la circulation se substitue à une emprise publique.

2) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait de la limite d'emprise, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre la limite et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m.
- l'espace restant entre la limite et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

3) Règle de prospect

Les constructions peuvent être implantées sur la limite ou en retrait.

4) Cas particuliers

La règle définie au point 2 du présent article ne s'applique pas ou peut s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité
- en cas d'impossibilité technique.

Article Ue7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règle générale

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée sur une limite séparative ou en retrait d'une limite séparative.

2) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m.
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

3) Règle d'implantation

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative ou en retrait.

4) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle.
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- en cas d'impossibilité technique.

Article Ue8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article Ue9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ue10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

2) Règle de hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles immédiatement contiguës sans considérer les constructions de gabarits et de volumes spécifiques tel l'église.

3) Cas particulier

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur.
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif.

Article Ue11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Non réglementé

Article Ue12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article Ue13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les essences utilisées seront choisies dans la charte paysagère du pays Midi Quercy annexée au présent PLU.

Article Ue14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet depuis la loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ux regroupe les zones à vocation d'activités.

Article Ux1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites à l'exception :

- des constructions à usage artisanal,
- des constructions à usage de services,
- des constructions à usage de commerces,
- des constructions soumises à conditions particulières,
- des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ux2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal. Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

3) Occupations et utilisations soumises au respect d'une servitude

La zone Ux est incluse dans le périmètre de la servitude d'utilité publique PM1 relative au risque mouvement de terrain. Les dispositions réglementaires de ces servitudes s'appliquent nonobstant celles qui régissent ce PLU.

4) Occupations et utilisations soumises au respect d'une prescription

La zone Ux est incluse dans le périmètre d'une voie classée à grande circulation. A l'intérieur de ce périmètre, les constructions devront respecter les prescriptions fixées par l'arrêté de classement, notamment concernant l'isolation acoustique.

5) Conditions d'aménagement

L'ouverture à l'urbanisation des zones repérées sur le règlement graphique est conditionnée au respect des préconisations des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP : pièce 3 du dossier de PLU).

6) Eléments et secteurs de paysages protégés

Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé, matérialisé sur le règlement graphique, est soumise à déclaration préalable.

Article Ux3) ACCES ET VOIRIE

1) Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

2) Règles de gabarit générales

Les voiries à créer devront respecter les règles de gabarit ci-dessous et reprise en annexe du présent règlement :

- 4m minimum de largeur de plateforme pour une voie à sens unique et 2,50m de bande de roulement
- 6,50m de largeur de plateforme pour une voie à double sens et 4m minimum de bande de roulement
- 8m minimum de largeur de plateforme pour toute voirie structurante desservant à minima 4 lots et 5m minimum de bande de roulement

Toute voie en impasse ouverte à la circulation de plus de 50m de longueur devra comporter une aire de retournement conforme à celles annexées en annexe du présent règlement.

3) Règles de gabarit particulières

Les règles définies au point deux ne s'appliquent pas si elles sont contraires à celles définies spécifiquement dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Article Ux4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Dans les zones d'assainissement non collectif, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Les eaux résiduaires industrielles feront l'objet d'un prétraitement avant rejets.

Article Ux5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet depuis la loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

Article Ux6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

L'alignement constitue la limite entre l'espace public et privé. Il peut aussi constituer une limite entre espaces privés dans le cas où une voie privée ouverte à la circulation se substitue à une emprise publique.

2) Règle de prospect

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5m minimum de la limite d'emprise.

3) Cas particuliers

La règle définie au point 2 du présent article ne s'applique pas ou peut s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales ;
- dans le cas d'un terrain à l'angle de plusieurs voies, le retrait s'applique à la voie où se situe l'accès
- en cas d'impossibilité technique.

Article Ux7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règle générale

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée sur une limite séparative ou en retrait d'une limite séparative.

2) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m.
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

3) Règle d'implantation

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative ou en retrait.

4) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle.
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- en cas d'impossibilité technique.

Article Ux8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article Ux9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ux10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Règles concernant la mesure de la hauteur

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

droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

2) Règle de hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10m ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles immédiatement contiguës sans considérer les constructions de gabarits et de volumes spécifiques tel l'église.

3) Cas particulier

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur.
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif.

Article Ux11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Non réglementé

Article Ux12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

1) Constructions soumises

Les règles s'appliquent aux nouvelles constructions.

2) Condition de réalisation

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 20m² (accès et stationnement).

3) Nombre de stationnement à prévoir

Le nombre de stationnement à prévoir devra être conforme aux normes ci-dessous.

Construction à usage d'hôtel et de restaurant :

- une place de stationnement par tranche entamée de 10m² de surface de plancher.

Construction à usage d'activités :

- une place de stationnement par tranche entamée de 25m² d'emprise au sol. _

Article Ux13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les essences utilisées seront choisies dans la charte paysagère du pays Midi Quercy annexée au présent PLU.

Article Ux14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet depuis la loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

La zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation

Le secteur AUa est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Il fait l'objet d'une programmation adaptée à la révision en cours du zonage d'assainissement collectif :

- La zone AUa1 est déjà desservie par le réseau d'assainissement collectif et peut-être urbanisée en l'état ;
- La zone AUa2 est incluse dans le périmètre du schéma d'assainissement collectif en cours de révision. Elle pourra être urbanisée dès lors qu'elle sera reliée à l'assainissement collectif ;
- La zone AUa3 est incluse dans le périmètre du schéma d'assainissement collectif en cours de révision. Elle pourra être urbanisée dès lors qu'elle sera reliée à l'assainissement collectif.

Le secteur AUms est destiné à accueillir des constructions à usage médico-social.

Le secteur 2AU est destiné à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

Le secteur 2AUx est destiné à accueillir des constructions à usage d'activités. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

Article AU1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Secteur AUa

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés,
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage,
- le stationnement des caravanes dans les secteurs ou le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits,
- les parcs résidentiels de loisirs.

Secteur AUms

A l'exception de l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et des constructions à usage médico-sociale, y compris les logements de fonction, toutes les constructions sont interdites.

Secteur 2AU

A l'exception de l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, toutes les constructions sont interdites.

Secteur 2AUx

A l'exception de l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, toutes les constructions sont interdites.

Article AU2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal. Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

3) Occupations et utilisations soumises au respect d'une servitude

La zone AU est incluse dans le périmètre de plusieurs servitudes d'utilité publique. Les dispositions réglementaires de ces servitudes s'appliquent nonobstant celles qui régissent ce PLU. Il s'agit notamment:

- De la servitude PM1 relative au risque inondation
- De la servitude PM1 relative au risque mouvement de terrain
- De la servitude PT2 relative à la protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles

4) Occupations et utilisations soumises au respect d'une prescription

La zone AU est en partie incluse dans le périmètre d'une voie classée à grande circulation. A l'intérieur de ce périmètre, les constructions devront respecter les prescriptions fixées par l'arrêté de classement, notamment concernant l'isolation acoustique.

5) Conditions d'aménagement

L'ouverture à l'urbanisation des zones repérées sur le règlement graphique est conditionnée au respect des préconisations des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP : pièce 3 du dossier de PLU).

6) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les installations classées (Pressing, Garage, Pharmacie, Station-service...) et l'extension des installations classées existantes devra pour être autorisé être compatible avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage.

7) Éléments et secteurs de paysages protégés

Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé, matérialisé sur le règlement graphique, est soumise à déclaration préalable.

Article AU3) ACCES ET VOIRIE

1) Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

2) Règles de gabarit générales

Les voiries à créer devront respecter les règles de gabarit ci-dessous et reprise en annexe du présent règlement :

- 4m minimum de largeur de plateforme pour une voie à sens unique et 2,50m de bande de roulement
- 6,50m de largeur de plateforme pour une voie à double sens et 4m minimum de bande de roulement
- 8m minimum de largeur de plateforme pour toute voirie structurante desservant à minima 4 lots ou logements et 5m minimum de bande de roulement

Toute voie en impasse ouverte à la circulation de plus de 50m de longueur devra comporter une aire de retournement conforme à celles annexées en annexe du présent règlement.

3) Règles de gabarit particulières

Les règles définies au point deux ne s'appliquent pas si elles sont contraires à celles définies spécifiquement dans les orientations d'aménagement et de programmation.

4) Accessibilité sur le réseau de voirie départemental

Tout accès nouveau direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

Article AU4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Dans les zones d'assainissement non collectif, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Article AU5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet depuis la loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renové.

Article AU6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

L'alignement constitue la limite entre l'espace public et privé. Il peut aussi constituer une limite entre espaces privés dans le cas où une voie privée ouverte à la circulation se substitue à une emprise publique.

2) Règle de prospect

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de 4m minimum de l'alignement sauf dispositions contraires indiquées dans les orientations d'aménagement et de programmation ou pour faciliter la création de logements sociaux.

3) Cas particuliers

La règle définie au point 2 du présent article ne s'applique pas ou peut s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité
- pour les piscines qui devront respecter un recul obligatoire de 2m minimum par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet. Le recul est apprécié par rapport à la limite d'eau.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales ;

Article AU7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règle générale

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée sur une limite séparative ou en retrait d'une limite séparative.

2) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m.
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

3) Règle d'implantation

Les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait de la limite séparative.

4) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle.
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
 - pour les annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m. Sauf si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 7m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions sans dépasser la longueur bâtie existante.
- pour les piscines qui devront respecter un recul obligatoire de 2m minimum par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet. Le recul est apprécié par rapport à la limite d'eau.
- en cas d'impossibilité technique.

Article AU8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article AU9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AU10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

2) Règle de hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10m ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles immédiatement contiguës sans considérer les constructions de gabarits et de volumes spécifiques tel l'église.

3) Cas particulier

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur.
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif.
- pour les annexes d'habitation implantées sur une limite séparative. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction, dans les cinq mètres à partir de la limite séparative est fixée à 3m à l'égout du toit ou de l'acrotère ou à 5m au faitage selon le sens d'implantation. Mais si préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser aux constructions existantes sans toutefois dépasser la hauteur bâtie existante.

Article AU11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1) Rappel Réglementaire

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

Les dispositifs et matériaux visés sont :

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

2) Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 1 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3) Règles concernant la construction neuve

Volumes

- Le volume principal de la maison d'habitation doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle. Les volumes secondaires seront réalisés, soit dans le prolongement, soit perpendiculairement. Des

volumétries différentes peuvent être autorisées pour respecter un alignement imposé à l'article 6.

Toitures

- Dans le cas de toiture à versant, la couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes rouges, panachés ou vieilles rappelant la terre cuite comme matérialisé en annexe du présent règlement.

Ouvertures

Aspect :

- Les coffres extérieurs des volets roulants ne pourront être apposés en débord de façades.
- Le traitement des encadrements est obligatoire dans le cas de la pose de volets roulants. Il sera effectué soit par surépaisseur d'enduits, finition de grattage différente, apposition d'une couleur différente ou encore par utilisation brute de la brique foraine ou de la pierre naturelle...)
- Les coloris autorisés pour les huisseries et les menuiseries dont l'aspect n'est pas celui du bois sont ceux annexés au présent règlement.

Façades

Aspect :

- A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.
- Les façades d'aspect métallique ou PVC sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction).
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique.

Teintes :

- Les coloris autorisés dont l'aspect n'est pas celui du bois sont ceux annexés au présent règlement.
- Une seule teinte par bâtiment est autorisée. Cette mesure ne tient pas compte des différences de nuances qu'impliquent les divers traitements d'enduits.

Eléments extérieurs :

- Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades donnant sur une voie publique.
- Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade et ornés d'une grille peu ajourée.
- Les balcons impliquant un débord de façade (saillie) sont interdits.
- Les teintes utilisées pour le traitement des garde-corps seront identiques à celles des menuiseries, ou noires, grises ou blanches.
- Les cheminées devront être maçonnées et recouvertes d'un enduit ou du même traitement que la façade principale.

Clôtures :

Conditions de réalisation :

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 1,80m.
- La clôture devra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être bâtie.
- Les parties maçonnées ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,30m.
- Les parties maçonnées devront uniquement être complétées de barreaudages ou de grillages.

Aspect des clôtures :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations.

4) Règles concernant la rénovation et les extensions

- Les extensions se feront soit à l'identique de l'existant, soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

5) Cas d'exemptions :

- Les vérandas de moins de 20m² sont exemptées des règles ci-dessus pour la partie concernant la couverture.
- Les abris de jardin de moins de 7m² installés pourront ne pas respecter les prescriptions architecturales édictées dans les points précédents.
- Les règles concernant le traitement des façades et des ouvertures ne s'appliquent pas pour l'aménagement des devantures commerciales.

Article AU12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent que pour les constructions neuves.

1) Stationnement réalisé sur la parcelle

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 20m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.

2) Stationnement ouvert au public

Non réglementé sauf mention contraire dans les OAP.

Article AU13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les essences utilisées seront choisies dans la charte paysagère du pays Midi Quercy annexée au présent PLU.

Article AU14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet depuis la loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Les zones agricoles ou "zones A" sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Article A1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- De l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole
- De l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans les conditions fixées à l'article 2
- Des annexes d'habitation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU
- Des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article A2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal. Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal. Cette disposition n'est pas applicable aux clôtures agricoles.

3) Occupations et utilisations soumises au respect d'une servitude

La zone A est incluse dans le périmètre de plusieurs servitudes d'utilité publique. Les dispositions réglementaires de ces servitudes s'appliquent nonobstant celles qui régissent ce PLU. Il s'agit notamment:

- De la servitude PM1 relative au risque inondation
- De la servitude PM1 relative au risque mouvement de terrain
- De la servitude I3 relative aux canalisations et transport de gaz
- De la servitude AC1 relative à la protection des monuments historiques
- De la servitude PT2 relative à la protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles
- De la servitude AS1 relative à la protection des eaux potables
- De la Servitude I4 relative au transport d'énergie électrique

4) Occupations et utilisations soumises au respect d'une prescription

La zone A est incluse dans le périmètre d'une voie classée à grande circulation. A l'intérieur de ce périmètre, les constructions devront respecter les prescriptions fixées par l'arrêté de classement, notamment concernant l'isolation acoustique.

5) Changement de destination

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

6) Extension des constructions

L'ensemble des extensions des constructions à usage d'habitation, dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 100 m², réalisé depuis l'approbation du PLU ne devra pas dépasser 50% de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.

L'ensemble des extensions des constructions à usage d'habitation, dont la surface de plancher est

supérieure à 100 m², réalisé depuis l'approbation du PLU ne devra pas dépasser 30% de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.

L'ensemble des extensions réalisées après l'approbation du PLU ne peut dépasser le maximum autorisé.

Pour les piscines, la surface maximale autorisée pour le bassin sera de 80 m².

7) Annexes aux constructions existantes

L'ensemble des annexes aux constructions à usage d'habitation réalisé depuis l'approbation du PLU ne devra pas dépasser 75% de la surface de l'habitation principale.

8) Éléments et secteurs de paysages protégés

Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé, matérialisé sur le règlement graphique, est soumise à déclaration préalable.

9) Protection des trames vertes et bleues

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

Article A3) ACCES ET VOIRIE

1) Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

2) Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

Article A4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Dans les zones d'assainissement non collectif, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Article A5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet depuis la loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

Article A6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

L'alignement constitue la limite entre l'espace public et privé. Il peut aussi constituer une limite entre espaces privés dans le cas où une voie privée ouverte à la circulation se substitue à une emprise publique.

2) Règle de prospect

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de 5m minimum de l'alignement.

3) Cas particuliers

La règle définie au point 2 du présent article ne s'applique pas ou peut s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales ;
- en cas d'impossibilité technique.

Article A7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée sur une limite séparative ou en retrait.

2) Règle de prospect

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 5m minimum.

3) Cas particuliers

La règle définie au point 2 du présent article ne s'applique pas :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil

- Départemental le long des routes départementales ;
- en cas d'impossibilité technique.

Article A8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une partie des annexes d'habitation autorisées devra être située dans un rayon de 10m à partir d'une des limites du bâtiment principal.

Article A9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article A10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

2) Règle de hauteur

La hauteur d'une construction à usage agricole ne doit pas excéder 10 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

La hauteur d'une construction à usage d'habitat ne doit pas excéder 7 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

3) Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif

Article A11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Rappel

A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

2) Rappel Réglementaire

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

3) Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant ou en cas d'avis contraire de l'architecte des bâtiments de France.

4) Règles particulières concernant les bâtiments agricoles

Toitures

- Le bardage est autorisé. La couverture de la toiture sera de teinte brune, rouge ou grise anthracite

(RAL 7016).

Façades

- Le bardage est autorisé. Il sera de teinte pierre ou identique à la palette p64 du PLU.

5) Rénovations et extensions des constructions à usage d'habitation et constructions neuves

Les rénovations et les extensions se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve à l'article Uc11.

Article A12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article A13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS

Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable sur les espaces délimités comme espaces boisés classés sur le document graphique.

Article A14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Les zones naturelles ou "zones N" sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Le secteur Nj est utilisé par des jardins maraichers. Le secteur Nl est celui où est installé l'aérodrome. Le secteur Nt est dédié à l'activité touristique.

Article N1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Zone N

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- de l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- de l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans les conditions fixées à l'article 2
- des annexes d'habitation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU
- des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Secteur Nl

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- de l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- des constructions nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome

Secteur Nt

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- de l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- des constructions et installations liées à l'activité touristique

Secteur Nj

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des abris ou cabanes de jardin.

Article N2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal. Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal. Cette disposition n'est pas applicable aux clôtures agricoles.

Secteur Nt

Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations et équipements sont autorisées. Dans ce cas, les constructions devront avoir une surface de plancher n'excédant pas 100m².

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU est autorisée.

Les annexes d'habitation sont autorisées.

Secteur Nj

Les constructions de cabanes ou abris de jardin sont autorisées. Dans ce cas, ces constructions devront avoir une superficie maximale de 8m².

3) Occupations et utilisations soumises au respect d'une servitude

La zone N est incluse dans le périmètre de plusieurs servitudes d'utilité publique. Les dispositions réglementaires de ces servitudes s'appliquent nonobstant celles qui régissent ce PLU. Il s'agit notamment:

- De la servitude PM1 relative au risque inondation
- De la servitude PM1 relative au risque mouvement de terrain
- De la servitude I3 relative aux canalisations et transport de gaz
- De la servitude AC1 relative à la protection des monuments historiques
- De la servitude PT2 relative à la protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles
- De la servitude AS1 relative à la protection des eaux potables
- De la Servitude I4 relative au transport d'énergie électrique

4) Occupations et utilisations soumises au respect d'une prescription

La zone N est incluse dans le périmètre d'une voie classée à grande circulation. A l'intérieur de ce périmètre, les constructions devront respecter les prescriptions fixées par l'arrêté de classement, notamment concernant l'isolation acoustique.

5) Changement de destination

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Secteur Nt

Le changement de destination des bâtiments dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité touristique ou la qualité paysagère du site.

6) Extension des constructions

L'ensemble des extensions des constructions à usage d'habitation, dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 100 m², réalisé depuis l'approbation du PLU ne devra pas dépasser 50% de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.

L'ensemble des extensions des constructions à usage d'habitation, dont la surface de plancher est supérieure à 100 m², réalisé depuis l'approbation du PLU ne devra pas dépasser 30% de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.

L'ensemble des extensions réalisées après l'approbation du PLU ne peut dépasser le maximum autorisé.

Pour les piscines, la surface maximale autorisée pour le bassin sera de 80 m².

7) Annexes aux constructions existantes

L'ensemble des annexes aux constructions à usage d'habitation réalisé depuis l'approbation du PLU ne devra pas dépasser 75% de la surface de l'habitation principale.

8) Eléments et secteurs de paysages protégés

Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé, matérialisé sur le règlement graphique, est soumise à déclaration préalable.

9) Protection des trames vertes et bleues

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

Article N3) ACCES ET VOIRIE

1) Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

2) Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

Article N4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Dans les zones d'assainissement non collectif, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Article N5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet depuis la loi 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

Article N6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

L'alignement constitue la limite entre l'espace public et privé. Il peut aussi constituer une limite entre espaces privés dans le cas où une voie privée ouverte à la circulation se substitue à une emprise

publique.

2) Règle de prospect

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de 5m minimum de l'alignement.

3) Cas particuliers

La règle définie au point 2 du présent article ne s'applique pas ou peut s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales ;
- en cas d'impossibilité technique.

Article N7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée sur une limite séparative ou en retrait.

2) Règle de prospect

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 5m minimum.

3) Cas particuliers

La règle définie au point 2 du présent article ne s'applique pas :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales ;
- en cas d'impossibilité technique.

Article N8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une partie des annexes d'habitation autorisées devra être située dans un rayon de 10m à partir d'une des limites du bâtiment principal.

Article N9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article N10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

2) Règle de hauteur

La hauteur d'une construction à ne doit pas excéder 7 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

3) Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif

Article N11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Rappel

A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

2) Rappel Réglementaire

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

3) Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant ou en cas d'avis contraire de l'architecte des bâtiments de France.

Secteur Nj

Façades

Aspect :

- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique.

Teintes :

- Aspect bois, teinte chêne clair

Toitures

Tuiles de teinte terre cuite ou vieilles

4) Rénovations et extensions des constructions à usage d'habitation

Les rénovations et les extensions se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve à l'article Uc11.

Article N12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article N13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS

Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable sur les espaces délimités comme espaces boisés classés sur le document graphique.

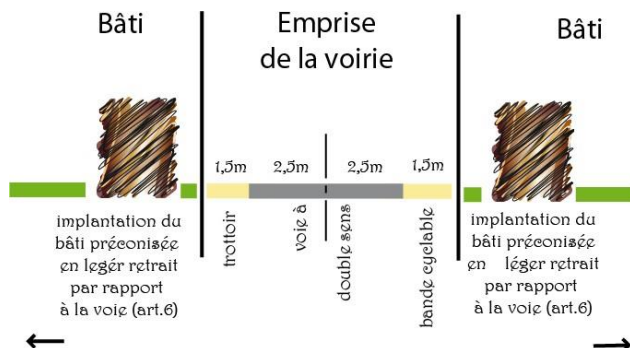
Article N14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

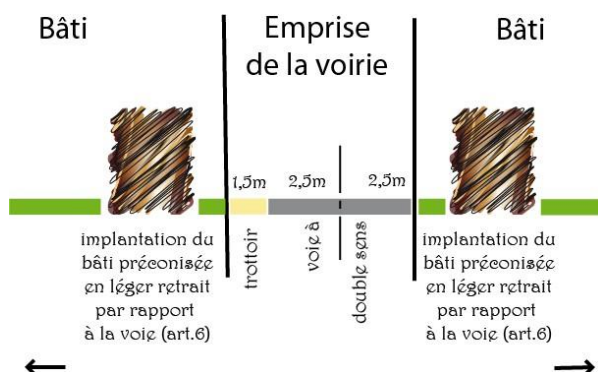
Annexe prescriptive concernant le gabarit des voies à créer

Sont distinguées les voies dites structurantes permettant de connecter les quartiers entre eux et d'assurer des liaisons transversales de l'ensemble des zones à urbaniser, des voies de desserte internes assurant les déplacements à l'échelle des îlots. Leur gabarit respectif est précisé comme suit :

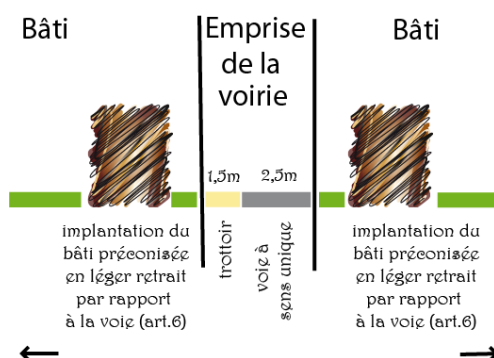
Voie structurante avec deux trottoirs : L = 8 m minimum



Voie structurante avec un seul trottoir : L = 6,5 m minimum

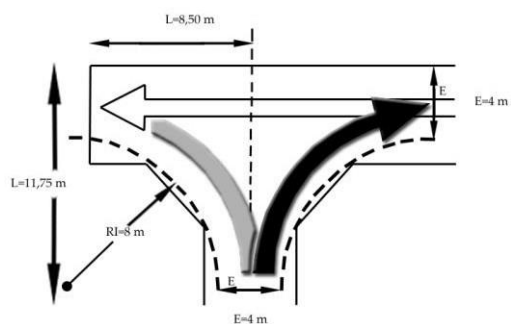


Voie de desserte d'îlots à sens unique : L = 4m minimum

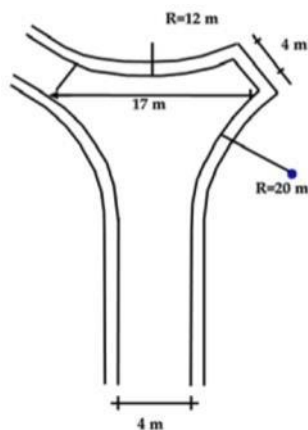


Annexe prescriptive concernant la réalisation des aires de retournement

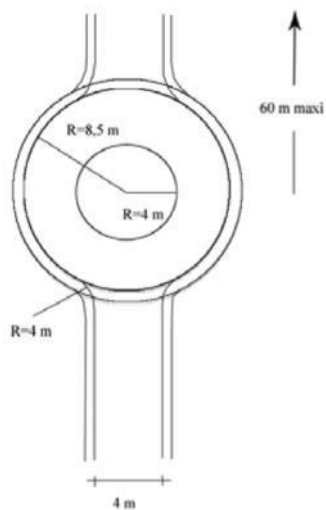
Gabarit des aires de retournement à prendre en considération pour le passage et le retournement des engins de lutte contre le risque incendie :



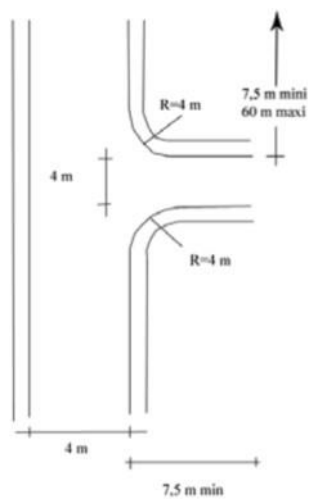
Voie en impasse en forme de "L" en bout



Raquette en "Y"

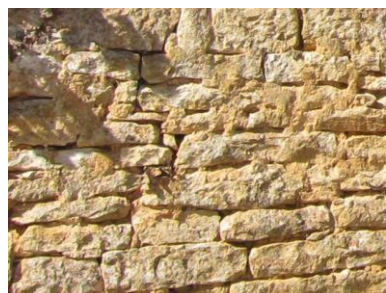


Raquette circulaire



Raquette en "T"

Annexe prescriptive concernant les teintes des enduits de façade



94 94 94



90 89 84



90 90 85



93 91 79



74 74 72 G30



58 56 51



64 65 63



78 66 43



89 87 69



91 87 66



86 81 62



90 86 70



82 70 54



82 78 66



80 71 51



85 76 63



74 61 43



76 66 44



73 53 25



90 83 70



77 70 62



80 68 48



75 59 46



71 69 61



91 86 72



89 86 76

►Références : colorimétrie
RVB (rouge, vert, bleu)

Couleurs pierre



Couleurs pierre et brique

Annexe indicative concernant les teintes des couvertures

Couverture



tuile cuivre



tuile ocre rouge



tuile rouge



tuile rouge vieillie



Annexe prescriptive concernant les teintes des menuiseries

<i>Gamme des ocres jaunes</i>								
	1010 Y	2005 Y10R	2040 Y10R	2050 Y10R*	3010 Y10R	3050 Y10R*	6030 Y10R	7020 Y10R
<i>Gamme des verts jaunes</i>								
	2020 G80Y	2030 G80Y	3020 G80Y	3040 G80Y*	4030 G90Y	4040 G90Y	6030 G90Y	7020 G90Y
<i>Gamme des verts</i>								
	2010 G20Y	2020 G20Y	3020 G20Y	3030 G20Y	4020 G10Y	4030 G10Y	6020 G10Y	7020 G10Y
<i>Gamme des bleus</i>								
	1010 R90B	1020 R90B*	2020 R90B	2030 R90B*	3020 R90B	3030 R90B*	5020 R90B	6020 R90B
<i>Gamme des rouges foncés</i>								
	1502 R	2502 R	3560 Y90R*	4050 Y90R	4550 Y90R	5040 Y90R	6030 Y90R	7020 Y90R

S'ajoutent à ces couleurs les teintes grises, beiges ainsi que le blanc.

Conseils concernant l'accompagnement végétalisé

« Annexe indicative »

Les espaces non bâtis et non affectés à la circulation et au stationnement concourent tout autant que les autres éléments de composition des sites étudiés à la qualité du paysage. Ces espaces doivent absolument avoir une fonction (espace végétalisé, etc) afin d'éviter toute friche qui engendre un désordre visuel contraire à toute volonté d'un paysage de qualité qui soit un tant soit peu maîtrisé.

Le paysage constitue le reflet du fonctionnement d'un territoire. Le végétal joue ainsi un rôle majeur dans la qualité des espaces urbains à densifier ou à qualifier ; il accompagne et intègre les constructions, agrmente la voirie, offre une façade sur voie harmonieuse tout en créant une ambiance.

Les principes d'aménagement et de traitement paysager devront répondre à deux objectifs : à savoir, qualifier et valoriser le secteur vu depuis l'extérieur ; rendre cohérent l'intégration des nouvelles constructions dans chacun des secteurs étudiés.

Les végétaux fleuris durant une longue partie de l'année et ou dotés d'un feuillage persistant évitant les travaux de ramassage sont largement préconisés. En termes d'aspect paysager, le mélange d'arbustes peut être intéressant à appréhender, cela afin d'offrir une variante agréable à l'œil.

Les espèces végétales à privilégier ►

Charme commun
Carpinus betulus



Orme
Ulmus



Prunellier
Prunus spinosa



Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea



Fusain
Euonymus



Sureau noir
Sambucus nigra



Viorne
Viburnum



Troène
Ligustrum vulgaris



Conseils concernant la gestion des eaux pluviales

« Annexe indicative »

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants ;
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.
- Le busage des fossés dans les zones à urbaniser longeant les voies existantes sera rendu obligatoire.

Recommandations :

Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc.

Exemple à l'échelle d'un quartier de réalisation d'une noue ou d'un fossé

Caractéristiques Une noue est un fossé peu profond et large servant au recueil, à la rétention et/ou l'infiltration des eaux pluviales. Elle peut être équipée d'un débit de fuite permettant une vidange régulée de l'ouvrage vers le réseau pluvial, la rivière ou un fossé.

Intégration paysagère : l'engazonnement et la végétalisation de ses abords par des arbustes permettent une bonne intégration paysagère.

Entretien Curage (selon l'envasement de l'aménagement) et faucardage de la noue ou du fossé. L'entretien des abords est similaire à celui d'un espace vert.

Investissement Environ 10 € HT / ml fonction du m3 terrassé

Coût d'entretien Environ 3 € HT / ml

Avantages La noue est un dispositif assurant les différentes fonctions de rétention, de régulation et d'écrêtement des débits de pointe. Ses capacités de rétention peuvent être optimisées par la mise en place de cloisonnements. L'intégration paysagère est bonne. Le coût de l'aménagement est faible : au moins 10 fois inférieur à la réalisation d'un réseau pluvial.

Inconvénients Un entretien régulier doit être réalisé afin de conserver les potentialités originelles de l'ouvrage. Les fossés sont davantage adaptés au milieu rural : en effet, en milieu urbain, des franchissements réguliers doivent être réalisés pour permettre l'accès aux propriétés.



Définitions

« *Annexe indicative* »

Accès et desserte : Il s'agit de 2 notions complémentaires. L'existence d'une desserte signifie qu'une voie arrive aux abords immédiats du projet. Cette voie doit être utilisable, ce qui n'est pas le cas d'un simple sentier piétonnier d'un mètre de large. Mais le projet doit disposer d'un « accès », c'est à dire avoir la possibilité de se raccorder à cette voie. Ainsi par exemple, les terrains riverains d'une voie expresse sont desservis par cette dernière mais tout accès leur est interdit.

Acrotère : socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon. Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

Alignement: limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

Aménagement: travaux n'entraînant aucun changement de destination ni extension de la construction initiale.

Annexe d'habitation: construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante à usage d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante.

En font notamment partie : les abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels, terrasses...

Bâtiment: 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, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains, terrasses...

Caravanes isolées: caravanes soumises à autorisation en application de l'article R111-40 du Code de l'Urbanisme.

Changement de destination: travaux visant à changer l'usage initial de la construction existante, sans extension de celle-ci. La transformation d'un local, par des travaux ou des aménagements sans travaux, constitue un changement de destination si le local passe de l'une des 9 catégories de destination à une autre, parmi les 9 suivantes : »l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière ou la fonction d'entrepôt »et les équipements publics (article R123-9). Tout changement de destination est soumis à autorisation ou à déclaration préalable, et doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Continuité : C'est l'implantation des constructions sur les 2 limites séparatives latérales créant un front urbain continu sur la voie. Une construction est implantée en ordre continu lorsqu'elle présente deux côtés contigus aux limites séparatives qui coupent l'alignement : les constructions sur les différentes parcelles sont donc jointives et forment, parallèlement à la voie, un ensemble continu.

Débit de fuite : C'est le débit maximum de rejet des eaux pluviales, exprimé en l/s/ha, autorisé à déverser dans l'ouvrage public ou le milieu récepteur.

Débord de toiture : Partie de la toiture en saillie par rapport au plan de la façade

Distance entre constructions: distance minimale calculée horizontalement entre tous points de la construction.

Droit de Prémption Urbain : Possibilité pour une personne publique d'acquérir prioritairement un bien foncier ou immobilier sur le point d'être vendu. Le propriétaire doit déclarer son intention de vendre son bien, et la collectivité dispose de 2 mois pour saisir ou non cette opportunité. Les collectivités publiques peuvent mettre en place, dans les zones U et AU, un droit de préemption urbain simple (DPU) ou renforcé (DPUR) ; ce dernier impose de déclarer toutes les cessions.

Emplacement réservé (ER) : les ER permettent aux collectivités publiques de délimiter dans les PLU des terrains destinés à accueillir, dans le futur, des voies, des équipements ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ou des programmes de logements sociaux. Ils doivent

être délimités avec précision. La création d'un ER permet à la fois de planifier et d'annoncer la localisation d'un équipement, mais également de préserver cette localisation en rendant temporairement inconstructibles les terrains concernés. Les propriétaires de ces terrains peuvent alors mettre en demeure la collectivité d'acquérir leur bien ou de lever la réserve, au titre du droit de délaissement.

Emprise: l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débord et surplomb inclus. Ce qui comprend donc l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

Les sous-sols sont exclus de l'emprise au sol. En revanche, s'ils ne sont que partiellement enterrés en raison de la pente du terrain et ouvrent de plein pied sur l'aire de dégagement, ils ne peuvent être regardés comme construits en sous-sol.

Emprise publique : tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

Ensemble ou groupement d'habitations: groupe d'au moins 3 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

Équipements collectifs d'intérêt général : il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin ; il s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux. Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

Espace boisé classé (E.B.C) : Il s'agit d'une protection des espaces boisés (forêts, bois, parcs, plantations isolées ou en alignement...) à conserver, ou à créer, opposable aux tiers. Le classement en EBC 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. Le défrichement des arbres ainsi classés est interdit et leur coupe est soumise à autorisation préalable.

Extension de construction: augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci.

Cette augmentation doit être mesurée par rapport à la capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres) et notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction nouvelle accolée à celle existante.

L'extension peut déborder sur une zone voisine, si celle-ci permet les extensions.

Faitage : Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

Génoise: La génoise est une fermeture d'avant-toit, formée de plusieurs rangs (de un à quatre) de tuiles canal en encorbellement sur le mur.

Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public: sont concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau, assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie, ... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique.

Intermédiaire (habitat) : il s'agit d'une forme d'habitat dans laquelle les logements sont groupés en petit nombre dans des bâtiments de faible hauteur (2 à 3 niveaux maximums) où les entrées des logements sont généralement individualisées.

Liaisons douces : cheminement réservé aux modes doux (non motorisés) : piéton, vélo, roller, trottinette...

Limites séparatives: Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées ; elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Logement : Un logement ou une habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances. Les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées entrent dans cette catégorie. La surface habitable d'un logement doit être de 14 m² pour les quatre premiers habitants et de 10 m² au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième. (cf. R.111-1-1 à R.111-3 du code de la construction et de l'habitation).

Maison individuelles : constructions destinées à l'habitation est occupées par un seul ménage.

Marge de Recul : la marge de recul est un espace situé derrière l'alignement (donc sur fonds privé), où l'édification des constructions est interdite, ou soumise à des conditions spéciales pour des raisons de visibilité ou de nuisance. L'ensemble formé par l'emprise publique et les marges de recul constitue la Trouée.

Niveau: les niveaux correspondent aux étages (rez-de-chaussée et étages) situés en dessous de l'égout du toit et au-dessus du niveau du sol naturel ou aménagé. Les caves ne sont pas comptées comme niveau lorsqu'elles sont entièrement enterrées. Les greniers ou combles sont comptés comme niveaux lorsqu'ils comportent des ouvertures équivalentes à des fenêtres.

En cas de terrain en pente entraînant des différences de niveau selon les façades, la règle de niveau prescrite doit s'appliquer à toutes les façades.

Orientations d'Aménagements: Elles définissent les conditions d'aménagement de certains secteurs en restructuration particulière et peuvent se traduire par des schémas. Les opérations de construction doivent être compatibles avec les orientations c'est-à-dire qu'elles doivent respecter son esprit.

Planté (plantation): aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses,...). En sont exclus tous éléments minéraux (voies, murs,...).

Plate-forme: La plate-forme se compose de la chaussée et des trottoirs ou accotements.

Propriété: ensemble de terrains d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

Recul, retrait: il est calculé à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants: balcon, auvent, marches, débords de toit, génioises, décorations, gouttières, ...sauf lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique où la distance est calculée de tout point de l'immeuble

Par contre, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur,...), le recul est calculé à partir du toit.

Saillie : Elle correspond à un débordement d'un élément de construction sur un fonds voisin, public ou privé

Superficie de terrain: il s'agit de surface de la propriété sur laquelle est située la construction, indépendamment du nombre de constructions existantes ou prévues, et en l'absence de précisions, indépendamment des limites de zonage.

Unité Foncière : désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même

propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

Voie: Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables. Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.