

# Sommaire

PREAMBULE - DISPOSITIONS GENERALES.....	2
Zone Ua.....	4
Zone Ud.....	10
Zone Uc.....	17
Zone AU <sub>1</sub> .....	22
Zone AU <sub>0</sub> .....	29
Zone Auc <sub>1</sub> .....	31
Zone Auc <sub>0</sub> .....	37
Zone N.....	39
Zone A.....	48
Essences végétales.....	54
Lexique.....	57

# Préambule – Dispositions générales

## **Article 1 : Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CRAYSSAC.

## **Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles du P.O.S. de CRAYSSAC approuvé en 1998, puis révisé en 1999.

Les règles d'ordre public définies par les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-dessous demeurent applicables.

**Article R.111-2** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**Article R.111-4** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R.111-15** Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R.111-21** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique énumérées sur ma liste jointe au dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

## **Article 3 : Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est subdivisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones naturelles et forestières (N) et zones agricoles (A).

La zone urbaine (U) comprend :

- une zone Ua : habitat ancien
- une zone Ud : habitat diffus
- une zone Uc : zone commerciale ou artisanale.

La zone à urbaniser (AU) comprend :

- une zone AU1 : ouverte à l'urbanisation, destinée à l'habitat
- une zone AU0 : fermée à l'urbanisation, destinée à l'habitat
- une zone Auc1 : ouverte à l'urbanisation commerciale ou artisanale
- une zone Auc0 : fermée à l'urbanisation commerciale ou artisanale.

La zone naturelle et forestière (N) comprend des secteurs :

- N<sub>1</sub> : secteur inconstructible destiné à protéger et/ou faire tampons entre les activités d'exploitation de la pierre et les habitations
- N<sub>t</sub> : zone accueillant le parc résidentiel de loisirs
- N<sub>te</sub> : zone destiné au développement de la plage aux ptérosaures
- N<sub>c</sub> : utilisable pour l'exploitation de carrières.
- N<sub>h</sub> : secteur autorisant certains travaux pour les résidents non agriculteurs des zones A<sub>1</sub> et N<sub>1</sub>.
- N<sub>ph</sub> : secteur autorisant l'implantation des bâtiments et ouvrages nécessaires à l'installation de centrales photovoltaïques au sol.

La zone agricole (A) comprend des secteurs :

- A<sub>1</sub> : agricole
- A<sub>p</sub> : agricole protégée.
- A<sub>e</sub> : secteur accueillant un dépôt d'explosifs pour l'activité des carriers de la commune.

La commune réglemente l'édification des clôtures pour chaque zone et les essences végétales à utiliser.

**La commune détermine un droit de préemption sur tout son territoire à l'exception des zones A et N.**

# Zone Ua (ancien)

Ces zones, anciennement bâties, présentent un caractère architectural bien identifié. Les constructions sont en pierre de pays.

Ces zones sont destinées à recevoir de nouvelles habitations dans une logique de :

- densification de l'habitat existant (économie de l'espace)
- gestion économe des ressources (faibles consommations énergétiques afin, notamment d'éviter des renforcements de réseaux existants)
- poursuite ou reconquête de la qualité architecturale.

## **Article Ua 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ;
- Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation industrielle ou artisanale ;
- Les carrières ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les mobiles homes en dehors des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage ;
- Les dépôts couverts ou non de quelque nature qu'ils soient.

## **Article Ua 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, d'hébergement hôtelier, d'équipement public et collectif, de commerce et d'artisanat compatibles avec la zone, de bureaux et de services, de stationnement des véhicules, d'aires de jeux et de sports. Les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- Les abris de jardin si leur surface de plancher (ou l'emprise au sol en l'absence de surface de plancher) n'excède pas 20m<sup>2</sup>;
- Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils sont liés aux ouvrages de traitement de collecte et d'utilisation des eaux pluviales.

## **Article Ua 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

### ***Rappel***

*Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante conformément à l'article 682 du code civil.*

Pour être constructibles les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble

ou de l'ensemble d'immeubles envisagé ; les caractéristiques des voies doivent permettre notamment, la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **Article Ua 4 :    DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

##### *1. Eau potable*

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### *2. Eaux usées*

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement dès lors que celui-ci existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome doit être réalisé conformément aux prescriptions du SPANC de la Communauté de Communes de CATUS. Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

##### *3. Eaux pluviales*

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

##### *4. Réseaux électriques et téléphoniques*

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installées en souterrain, si les conditions techniques le permettent.

Si le poste de transformation de courant électrique éventuellement nécessaire à l'opération envisagée, ne peut être intégré à la construction, il doit l'être à la composition générale du plan de masse de l'opération comme une construction indépendante.

##### *5. Collecte des déchets*

Des aménagements peuvent être prévus pour permettre la collecte sélective des déchets urbains en conteneurs normalisés.

#### **Article Ua 5 :    CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

**Article Ua 6 :    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Une autre implantation peut être autorisée lorsque sur les unités foncières mitoyennes, les bâtiments existants sont implantés avec un retrait quel qu'il soit. Dans ce cas, la construction peut s'implanter avec le même retrait et la même orientation que le bâtiment présent sur la parcelle mitoyenne.

Les constructions situées en bordure d'une exploitation d'une carrière doivent être implantées à une distance minimale de 75 mètres. Les constructions situées en bordure des routes départementales doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres.

Les équipements publics peuvent quant à eux être implantés à une distance moindre si les conditions techniques l'exigent, tout en respectant un aspect architectural.

**Article Ua 7 :    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Une des façades de la construction sera implantée dans une bande de 0 à 10 mètres à partir d'une des limites latérales.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

**Article Ua 8 :    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à une distance minimale de 3 mètres. Il sont impérativement implantés sur un même axe (leur façade principale est parallèle ou perpendiculaire) sauf si l'axe est défini par le bâtiment riverain le plus proche.

**Article Ua 9 :    EMPRISE AU SOL**

Néant.

**Article Ua 10 :    HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres comptés à partir du sol naturel jusqu'au faîtage.

La hauteur d'un abri de jardin ne peut excéder 3 mètres comptés à partir du sol naturel jusqu'au faîtage.

## **Article Ua 11 : ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES**

### **Aspect extérieur des constructions**

Les constructions et leurs annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.

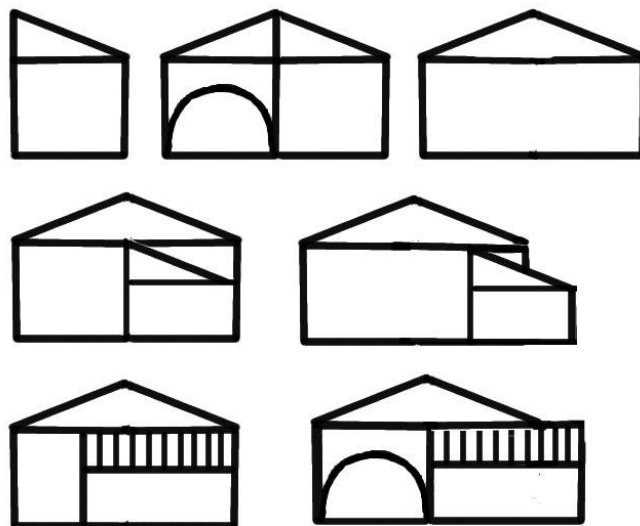
L'implantation des constructions doit se faire en respectant le terrain naturel.

Des dérogations sont possibles si les constructions participent à une économie d'énergie ou bénéficient d'une haute qualité environnementale.

Les constructions sont conformes aux prescriptions réglementaires en vigueur et bénéficient d'une orientation bioclimatique. Elles disposent d'au moins 50% des baies du séjour orienté « sud » (de ESE à OSO). Ces baies sont libres de tout masque sous un angle de plus de 20°.

Les volumes sont obligatoirement simples et sont agencés uniquement par des glissements parallèles ou perpendiculaires entre eux.

En façade, seules les formes géométriques rondes, rectangulaires ou triangulaires sont autorisées.



Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

**Les toitures terrasses sont interdites et la pente des toits des constructions principales est de 40% minimum.**

Les revêtements de façade autorisés sont les suivants à l'exclusion de tout autre matériau :

- Couleurs et matériaux locaux pour restaurer ou rénover les bâtiments anciens,
- La pierre naturelle,
- Le verre,
- Le bardage bois naturel ou lasuré dans les tons de gris moyen,
- L'enduit à la chaux.

## Clôtures et limites séparatives

Les clôtures minérales sont impérativement constituées :

- d'un muret de pierres sèches locales non maçonnées, d'une hauteur de 0,40 à 1,80 mètre comptés à partir du sol naturel.
- Ce muret peut être associé à une haie de buis (muret coté visible de la voie publique dans ce cas).
- Ce muret peut être doublé d'un grillage métallique léger non occultant de type « clôture à mouton ».

Les autres matériaux (parpaing, bardage PVC ou métalliques en panneaux) ainsi que les canisses, panneaux de bois et assimilés sont interdits.

Les clôtures végétales sont non occultantes à l'exception du buis, du nerprun alaterne ou du chêne vert (seules essences à feuilles persistantes autorisées).

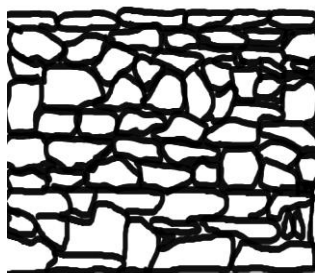
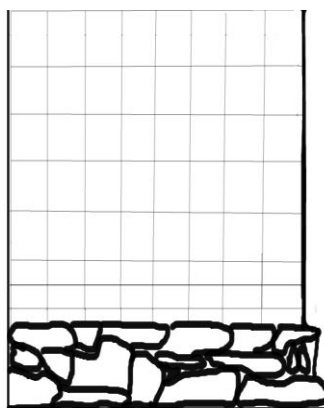
Elles peuvent être composées d'autres essences locales uniquement à feuilles caduques :

- lilas,
- aubépine,
- érable de Montpellier,
- cornouiller,
- chèvrefeuille,
- pistachier,
- viorne.

Ou marcescentes (charme).

Les portails lorsqu'ils existent, sont supportés uniquement par des piliers maçonnés en pierres sèches locales. Ils sont obligatoirement :

- métalliques de couleur noire, rouille ou identique aux menuiseries de l'habitation principale
- ou en bois de couleur naturelle.



## **Article Ua 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré hors des voies publiques. Il est exigé :



- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, 1 place de stationnement par unité de logement.
- Pour les autres logements, 2 places de stationnement par unité de logement, dont 1 couverte et attenante au bâtiment principal.
- Pour les bureaux, 1 place de stationnement pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les commerces de plus de 100m<sup>2</sup> de surface de vente, 1 place de stationnement pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente.
- Pour les équipements hôteliers et de restauration, 1 place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre, sauf pour les restaurants ayant une salle inférieure à 100m<sup>2</sup>.
- Pour les établissements scolaires, 1 ou 2 places de stationnement par classe, selon qu'il s'agit d'un établissement du premier ou du second degré.
- Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **Article Ua 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être conservés et protégés. Le cas échéant, tout arbre abattu doit être remplacé.

Dans les lotissements et ensembles d'habitations, il doit être créé un espace public de 300 m<sup>2</sup> minimum. Cet espace libre est de préférence d'un seul tenant, si la configuration des lieux le permet ; espace public ou collectif, il doit être aménagé avec des plantations ; il peut être soit un espace vert dans sa totalité, soit un espace en partie minéral, soit une surface gazonnée filtrante participant à l'assainissement autonome ou semi collectif.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour un emplacement de voiture.

### **Article Ua 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

# Zone Ud (diffus)

Ces zones sont urbanisées de manière diffuse et désordonnée. Elles présentent un caractère architectural hétérogène.

Elles sont destinées à recevoir de nouvelles habitations dans une logique de :

- densification de l'habitat existant (économie de l'espace)
- gestion économe des ressources (faibles consommations énergétiques afin notamment d'éviter des renforcements de réseaux existants)
- reconquête de la qualité urbaine et architecturale.

## **Article Ud 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ;
- Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation industrielle ou artisanale ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les mobiles homes en dehors des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage ;
- Les dépôts couverts ou non de quelque nature qu'ils soient.

## **Article Ud 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les installations classées non nuisantes et compatibles avec la vocation de la zone ;
- L'extension et l'aménagement des installations classées existantes lorsqu'elles sont susceptibles de diminuer les nuisances ou qu'elles ne doivent pas entraîner une augmentation ;
- Les constructions à usage d'artisanat, de commerces, de services et de bureaux compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les abris de jardin si leur surface de plancher (ou l'emprise au sol en l'absence de surface de plancher) n'excède pas 20m<sup>2</sup>;
- Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils sont liés aux ouvrages de traitement des eaux pluviales.

## **Article Ud 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

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

Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès privatifs sur toutes les voies départementales devront comporter un « hall de stationnement » sur les parcelles privatives d'une profondeur de 5m minimum afin de ne pas créer de stationnement gênant.

#### **Article Ud 4 :    DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

##### *1. Eau potable*

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### *2. Eaux usées*

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement dès lors que celui-ci existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome doit être réalisé conformément aux prescriptions du SPANC de la Communauté de Communes de CATUS. Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

##### *3. Eaux pluviales*

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

##### *4. Réseaux électriques et téléphoniques*

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installées en souterrain, si les conditions techniques le permettent.

##### *5. Collecte des déchets*

Dans les ensembles groupés de constructions, des aménagements peuvent être prévus pour permettre la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

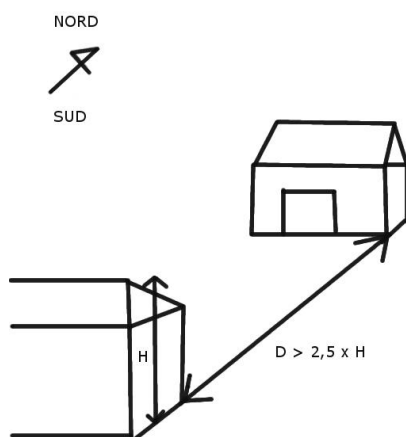
## **Article Ud 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

La disposition de la parcelle et de la maison sur la parcelle autorise un espace extérieur d'au moins 20 m<sup>2</sup> contigus bénéficiant, les jours ensoleillés, d'un ensoleillement au moins :

- 2 heures par jour toute l'année
- 4 heures par jour de mars à octobre inclus.

Cette condition est réalisée si, H étant la hauteur du masque le plus proche, et D sa distance à la baie :  $D \geq 2,5 H$ .

L'espace décrit ci-dessus est situé à l'abri des vents et des bruits, et isolé des aires collectives (cheminements, voiries, stationnements).



## **Article Ud 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, une façade de la construction doit être située dans une bande de 0 à 20 mètres, distance variant en fonction de l'exposition de la parcelle.

Les constructions situées en bordure d'une exploitation d'une carrière doivent être implantées à une distance minimale de 75 mètres. Les constructions situées en bordure des routes départementales doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres.

Les équipements publics peuvent quant à eux être implantés à une distance moindre si les conditions techniques l'exigent, tout en respectant un aspect architectural.

## **Article Ud 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Une des façades de la construction sera implantée dans une bande de 0 à 10 mètres à partir d'une des limites latérales.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

**Article Ud 8 :    **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ****

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à une distance minimale de 3 mètres. Il sont impérativement implantés sur un même axe (leur façade principale est parallèle, ou perpendiculaire) sauf si :

- l'axe est défini par le bâtiment riverain le plus proche.
- le bâtiment est conçu avec une approche bioclimatique nécessitant l'orientation SE, S, SO de la façade principale, sous réserve que 25% de cette façade soit vitrée.

**Article Ud 9 :    **EMPRISE AU SOL****

Néant.

**Article Ud 10 :    **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres comptés à partir du sol naturel jusqu'au faîtage.

La hauteur d'un abri de jardin ne peut excéder 3 mètres comptés à partir du sol naturel jusqu'au faîtage.

## **Article Ud 11 : ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES**

### **Aspect extérieur des constructions**

Les constructions et leurs annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.

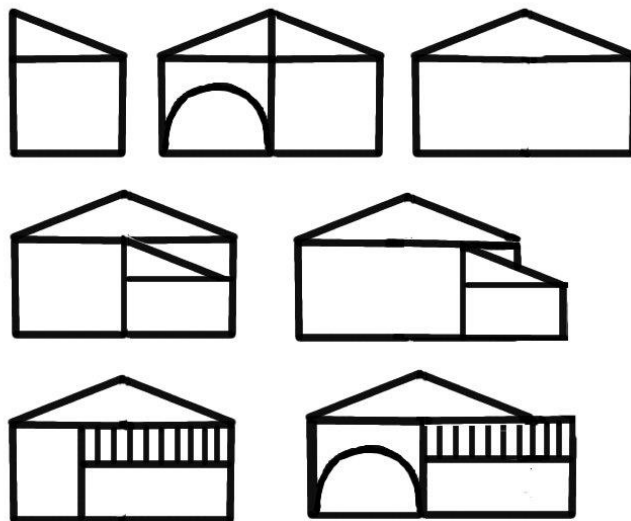
L'implantation des constructions doit se faire en respectant le terrain naturel.

Des dérogations sont possibles si les constructions participent à une économie d'énergie ou bénéficient d'une haute qualité environnementale.

Les constructions sont conformes aux prescriptions réglementaires en vigueur et bénéficient d'une orientation bioclimatique. Elles disposent d'au moins 50% des baies du séjour orienté « sud » (de ESE à OSO) Ces baies sont libres de tout masque sous un angle de plus de 20°.

Les volumes sont obligatoirement simples et sont agencés uniquement par des glissements parallèles ou perpendiculaires entre eux.

En façade, seules les formes géométriques rondes, rectangulaires ou triangulaires sont autorisées.



Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

**La pente des toits des constructions principales est de 40% minimum. Les toitures terrasses qui participent à la prise en compte du développement durable sont autorisées.**

Toute imitation de matériaux est interdite.

L'utilisation sans finition de matériaux destinés à être enduits est interdite.

Les revêtements de façade autorisés doivent être dans les tons clairs, passant du blanc au beige, gris et jaune (ton pierre locale).

## Clôtures et limites séparatives

Les clôtures minérales, sont impérativement constituées :

- d'un muret de pierres sèches locales non maçonnées, d'une hauteur de 0,40 à 1,80 mètre comptés à partir du sol naturel.
- Ce muret peut être associé à une haie de buis (muret coté visible de la voie publique dans ce cas).
- Ce muret peut être doublé d'un grillage métallique léger non occultant de type « clôture à mouton ».

Les autres matériaux (parpaing, bardage PVC ou métalliques en panneaux) ainsi que les canisses, panneaux de bois et assimilés sont interdits.

Les clôtures végétales sont non occultantes à l'exception du buis, du nerprun alaterne ou du chêne vert (seules essences occultantes autorisées).

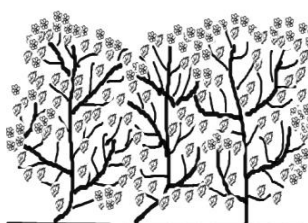
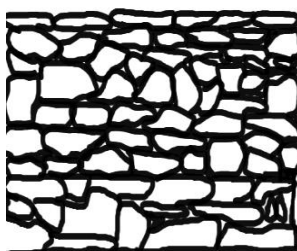
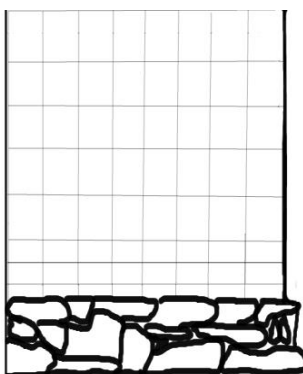
Elles peuvent être composées d'autres essences locales uniquement à feuilles caduques :

- lilas,
- aubépine,
- érable de Montpellier,
- cornouiller,
- chèvrefeuille,
- pistachier térébinthe,
- viorne.

Ou marcescentes (charme).

Les portails lorsqu'ils existent, sont supportés uniquement par des piliers maçonnés en pierres sèches locales. Ils sont obligatoirement :

- métalliques de couleur noire, rouille ou identique aux menuiseries de l'habitation principale
- ou en bois de couleur naturelle.



## **Article Ud 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré hors des voies publiques.

Il est exigé :

- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, 1 place de stationnement par unité de logement.
- Pour les autres logements, 2 places de stationnement par unité de logement, dont 1 couverte et attenante au bâtiment principal.
- Pour les bureaux, 1 place de stationnement pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les commerces de plus de 100m<sup>2</sup> de surface de vente, 1 place de stationnement pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente.
- Pour les équipements hôteliers et de restauration, 1 place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre, sauf pour les restaurants ayant une salle inférieure à 100m<sup>2</sup>.
- Pour les établissements scolaires, 1 ou 2 places de stationnement par classe, selon qu'il s'agit d'un établissement du premier ou du second degré.
- Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

## **Article Ud 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants doivent être conservés et protégés. Le cas échéant, tout arbre abattu doit être remplacé.

Dans les lotissements et ensembles d'habitations, il doit être créé un espace public de 300m<sup>2</sup> minimum. Cet espace libre est de préférence d'un seul tenant, si la configuration des lieux le permet ; espace public ou collectif, il doit être aménagé avec des plantations ; il peut être soit un espace vert dans sa totalité, soit un espace en partie minéral, soit une surface gazonnée filtrante participant à l'assainissement autonome ou semi collectif.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour un emplacement de voiture.

## **Article Ud 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.



# Zone Uc

Ces zones sont à vocation industrielle, commerciale ou artisanale. Elles sont destinées à recevoir des constructions à usage industriel, commercial ou artisanal dans une logique de :

- qualité architecturale
- gestion économe des ressources.

## **Article Uc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les constructions à usages d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

## **Article Uc 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les installations classées non nuisantes et compatibles avec la vocation de la zone ;
- L'extension et l'aménagement des installations classées existantes lorsqu'elles sont susceptibles de diminuer les nuisances ou qu'elles ne doivent pas entraîner une augmentation ;
- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes actives sur la zone.

***Les constructions sont autorisées sous réserve de leur conformité avec la charte départementale d'aménagement des zones d'activités annexée au présent document.***

## **Article Uc 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation doit être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du service des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

#### **Article Uc 4 :    DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

##### *1. Eau potable*

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### *2. Eaux usées*

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement dès lors que celui-ci existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome doit être réalisé conformément aux prescriptions du SPANC de la Communauté de Communes de CATUS. Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

##### *3. Eaux pluviales*

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

##### *4. Réseaux électriques et téléphoniques*

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installées en souterrain.

##### *5. Collecte des déchets*

Dans les ensembles groupés de constructions, des aménagements peuvent être prévus pour permettre la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article Uc 5 :    CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

#### **Article Uc 6 :    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, une façade de la construction doit être située dans une bande de 5 à 25 mètres, distance variant en fonction de l'exposition de la parcelle.

Les constructions situées en bordure des routes départementales doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres.

**Article Uc 7 :    **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****

Par rapport aux limites séparatives, une façade de la construction doit être située dans une bande de 5 à 25 mètres, distance variant en fonction de l'exposition de la parcelle.

**Article Uc 8 :    **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ****

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à une distance minimale de 3 mètres. Il sont impérativement implantés sur un même axe (leur façade principale est parallèle, ou perpendiculaire) sauf si :

- l'axe est défini par le bâtiment riverain le plus proche.
- le bâtiment est conçu avec une approche bioclimatique nécessitant l'orientation SE, S, SO de la façade principale, sous réserve que 25% de cette façade soit vitrée.

**Article Uc 9 :    **EMPRISE AU SOL****

Néant.

**Article Uc 10 :   **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres comptés à partir du sol naturel jusqu'au faîtage.

**Article Uc 11 :   **ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES****

**Aspect extérieur des constructions**

Les constructions et leurs annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.

Les terrassements auront pour seul objet de régler le terrain naturel afin de lui permettre d'accueillir des bâtiments ou des plateformes associés à l'activité. L'implantation des constructions doit se faire avant tout en respectant le terrain naturel.

Des dérogations sont possibles si les constructions participent à une économie d'énergie ou bénéficient d'une haute qualité environnementale.

Les constructions sont conformes aux prescriptions réglementaires en vigueur et bénéficient d'une orientation bioclimatique. Elles disposent d'au moins 50% des baies du séjour orienté « sud » (de ESE à OSO) Ces baies sont libres de tout masque sous un angle de plus de 20°.

Les volumes sont obligatoirement simples et sont agencés uniquement par des glissements parallèles ou perpendiculaires entre eux.

En façade, seules les formes géométriques rondes, rectangulaires ou triangulaires sont autorisées.

Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

Les revêtements de façade autorisés sont les suivants à l'exclusion de tout autre matériau :

- La pierre naturelle,
- Le verre,
- Le bardage bois naturel ou lasuré dans les tons de gris moyen,
- Le bardage métallique laqué dans une teinte RAL 7037 ou 7038.

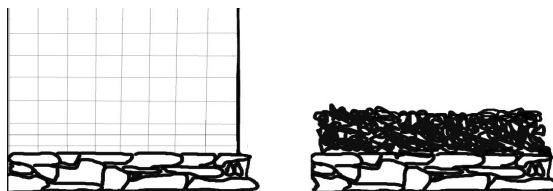
Les éléments d'évacuation ou les groupes d'extraction des dispositifs de ventilation, d'aération, de climatisation,... seront renvoyés sur les façades non perçues depuis l'espace public.

### Clôtures et limites séparatives

Les clôtures minérales, sont impérativement constituées :

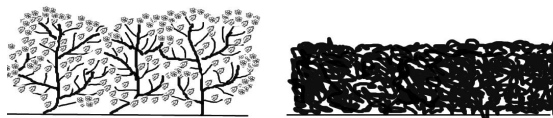
- d'un muret de pierres sèches locales non maçonnées, d'une hauteur de 0,40 à 1,80 mètre comptés à partir du sol naturel.
- Ce muret peut être associé à une haie de buis (muret coté visible de la voie publique dans ce cas).
- Ce muret peut être doublé d'un grillage métallique léger non occultant. Les autres matériaux (parpaing, bardage PVC ou métalliques en panneaux) ainsi que les canisses, panneaux de bois et assimilés sont interdits.

Les clôtures végétales sont non occultantes à l'exception du buis, du nerprun alaterne ou du chêne vert (seules essences occultantes autorisées).



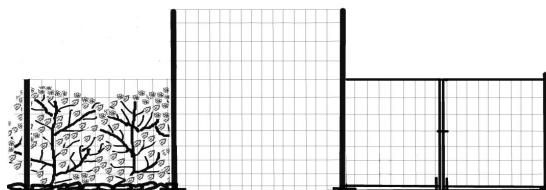
Elles peuvent être composées d'autres essences locales uniquement à feuilles caduques :

- lilas,
- aubépine,
- érable de Montpellier,
- cornouiller,
- chèvrefeuille,
- pistachier,
- viorne.



Ou marcescentes (charme).

Les portails lorsqu'ils existent, sont supportés uniquement par des piliers métalliques (ou maçonnés en pierres sèches locales). Ils sont obligatoirement métalliques de couleur grise.



### **Article Uc 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré hors des voies publiques.

Il est exigé :

- 1 place de stationnement par unité de logement.
- Pour les bureaux, 1 place de stationnement pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les commerces de plus de 100m<sup>2</sup> de surface de vente, 1 place de stationnement pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente.
- Pour les équipements hôteliers et de restauration, 1 place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre, sauf pour les restaurants ayant une salle inférieure à 100m<sup>2</sup>.

### **Article Uc 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants doivent être conservés et protégés. Le cas échéant, tout arbre abattu doit être remplacé.

Dans les ensembles de constructions, il doit être créé un espace libre de 300m<sup>2</sup> minimum. Cet espace libre doit être d'un seul tenant si possible ; espace public ou collectif, il doit être aménagé avec des plantations ; il peut être soit un espace vert dans sa totalité, soit un espace en partie minéral, soit une surface gazonnée filtrante participant à l'assainissement autonome ou semi collectif.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour un emplacement de voiture.

### **Article Uc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

# Zone AU<sub>1</sub> (ouverte)

Ce sont des zones non urbanisées qui ont vocation à recevoir des habitations dans une logique de :

- gestion économe de l'espace,
- rationalisation des déplacements,
- organisation des quartiers.

Ces zones sont ouvertes rapidement à l'urbanisation pour répondre à la demande.

## **Article AU<sub>1</sub> 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ;
- Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation industrielle ou artisanale ;
- Les carrières ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les mobiles homes en dehors des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage ;
- Les dépôts couverts ou non de quelque nature qu'ils soient.

## **Article AU<sub>1</sub> 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les installations classées non nuisantes et compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les constructions à usage d'artisanat, de commerces, de services et de bureaux compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les abris de jardin si leur surface de plancher (ou l'emprise au sol en l'absence de surface de plancher) n'excède pas 20m<sup>2</sup>;
- Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils sont liés aux ouvrages de traitement des eaux pluviales.

***Les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les « schémas d'aménagement de zone » joints au PLU.***

## **Article AU<sub>1</sub> 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

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

Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions seront autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Si des accès privatifs sont créés sur une voie départementale, ils devront comporter un « hall de stationnement » sur les parcelles privatives d'une profondeur de 5m minimum afin de ne pas créer de stationnement gênant.

#### **Article AU1 4:   DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

##### *1. Eau potable*

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### *2. Eaux usées*

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement dès lors que celui-ci existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome doit être réalisé conformément aux prescriptions du SPANC de la Communauté de Communes de CATUS. Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

##### *3. Eaux pluviales*

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

##### *4. Réseaux électriques et téléphoniques*

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installées en souterrain, si les conditions techniques le permettent.

##### *5. Collecte des déchets*

Dans les ensembles groupés de constructions, des aménagements doivent être prévus pour permettre la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

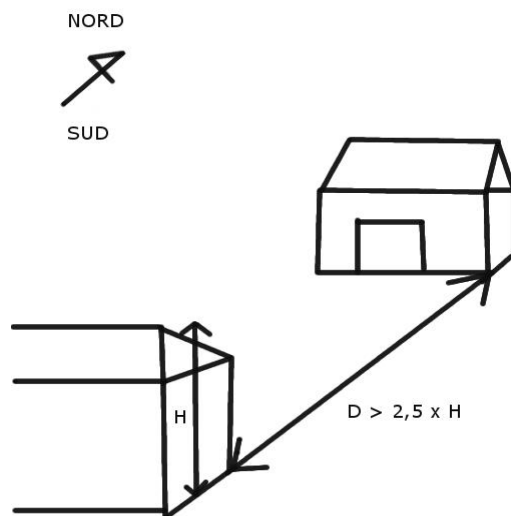
## **Article AU1 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

La disposition de la parcelle et de la maison sur la parcelle autorise un espace extérieur d'au moins 20 m<sup>2</sup> contigus bénéficiant, les jours ensoleillés, d'un ensoleillement au moins :

- 2 heures par jour toute l'année
- 4 heures par jour de mars à octobre inclus

Cette condition est réalisée si, H étant la hauteur du masque le plus proche, et D sa distance à la baie :  $D \geq 2,5 H$ .

L'espace décrit ci-dessus est situé à l'abri des vents et des bruits, et isolé des aires collectives (cheminements, voiries, stationnements).



## **Article AU1 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, une façade de la construction doit être située dans une bande de 0 à 20 mètres, distance variant en fonction de l'exposition de la parcelle.

Les constructions situées en bordure d'une exploitation d'une carrière doivent être implantées à une distance minimale de 75 mètres. Les constructions situées en bordure des routes départementales doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres.

Les équipements publics peuvent quant à eux être implantés à une distance moindre si les conditions techniques l'exigent, tout en respectant un aspect architectural.

## **Article AU1 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Une des façades de la construction sera implantée dans une bande de 0 à 10 mètres à partir d'une des limites latérales.



Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

### **Article AU1 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à une distance minimale de 3 mètres. Il sont impérativement implantés sur un même axe (leur façade principale est parallèle, ou perpendiculaire) sauf si :

- l'axe est défini par le bâtiment riverain le plus proche.
- le bâtiment est conçu avec une approche bioclimatique nécessitant l'orientation SE, S, SO de la façade principale, sous réserve que 25% de cette façade soit vitrée.

### **Article AU1 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

### **Article AU1 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres comptés à partir du sol naturel jusqu'au faîtage.

La hauteur d'un abri de jardin ne peut excéder 3 mètres comptés à partir du sol naturel jusqu'au faîtage.

### **Article AU1 11 : ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES**

#### **Aspect extérieur des constructions**

Les constructions et leurs annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.

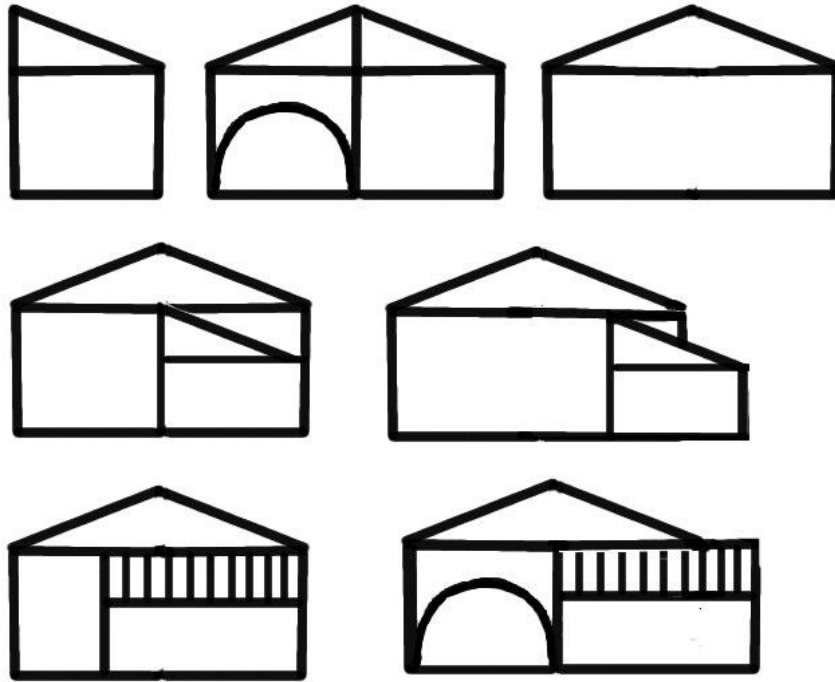
L'implantation des constructions doit se faire en respectant le terrain naturel.

Des dérogations sont possibles si les constructions participent à une économie d'énergie ou bénéficient d'une haute qualité environnementale.

Les constructions sont conformes aux prescriptions réglementaires en vigueur et bénéficient d'une orientation bioclimatique. Elles disposent d'au moins 50% des baies du séjour orienté « sud » (de ESE à OSO) Ces baies sont libres de tout masque sous un angle de plus de 20°.

Les volumes sont obligatoirement simples et sont agencés uniquement par des glissements parallèles ou perpendiculaires entre eux.

En façade, seules les formes géométriques rectangulaires ou triangulaires sont autorisées.



Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

**La pente des toits des constructions principales est de 40% minimum.**

Toute imitation de matériaux est interdite.

L'utilisation sans finition de matériaux destinés à être enduits est interdite.

**Clôtures et limites séparatives**

Les clôtures minérales, sont impérativement constituées :

- d'un muret de pierres sèches locales non maçonnées, d'une hauteur de 0,40 à 1,80 mètre compté à partir du sol naturel.
- Ce muret peut être associé à une haie de buis (muret coté visible de la voie publique dans ce cas).
- Ce muret peut être doublé d'un grillage métallique léger non occultant de type « clôture à mouton ».

Les autres matériaux (parpaing, bardage PVC ou métalliques en panneaux) ainsi que les canisses, panneaux de bois et assimilés sont interdits.

Les clôtures végétales sont non occultantes à l'exception du buis, du nerprun alaterne ou du chêne vert (seules essences à feuilles persistantes autorisées).

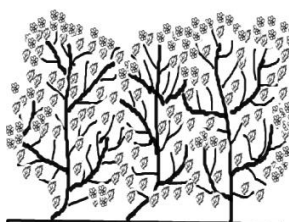
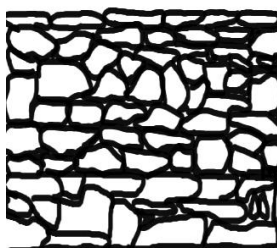
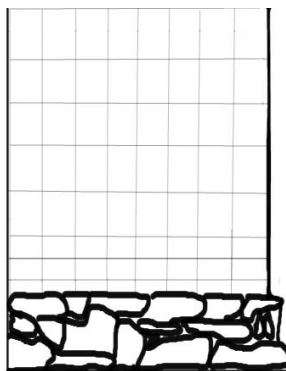
Elles peuvent être composées d'autres essences locales uniquement à feuilles caduques :

- lilas,
- aubépine,
- érable de Montpellier,
- cornouiller,
- chèvrefeuille,
- pistachier,
- viorne.

Ou marcescentes (charme).

Les portails lorsqu'ils existent, sont supportés uniquement par des piliers maçonnés en pierres sèches locales. Ils sont obligatoirement :

- métalliques de couleur noire, rouille
- ou identique aux menuiseries de l'habitation principale
- ou en bois de couleur naturelle.



## **Article AU1 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré hors des voies publiques.

Il est exigé :

- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, 1 place de stationnement par unité de logement.
- Pour les autres logements, 2 places de stationnement par unité de logement, dont 1 couverte et attenante au bâtiment principal.
- Pour les bureaux, 1 place de stationnement pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les commerces de plus de 100m<sup>2</sup> de surface de vente, 1 place de stationnement pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente.
- Pour les équipements hôteliers et de restauration, 1 place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant et 1 place de stationnement par chambre, sauf pour les restaurants ayant une salle inférieure à 100m<sup>2</sup>.
- Pour les établissements scolaires, 1 ou 2 places de stationnement par classe, selon qu'il s'agit d'un établissement du premier ou du second degré.
- Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

## **Article AU1 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants doivent être conservés et protégés. Le cas échéant, tout arbre abattu doit être remplacé.

Dans les lotissements et ensembles d'habitations, il doit être créé un espace public de 300m<sup>2</sup> minimum. Cet espace libre doit être de préférence d'un seul tenant, si la configuration des lieux le permet ; espace public ou collectif, il doit être aménagé avec des plantations ; il peut être soit un espace vert dans sa totalité, soit un espace en partie minéral, soit une surface gazonnée filtrante participant à l'assainissement autonome ou semi collectif.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour un emplacement de voiture.

## **Article AU1 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

# Zone AU<sub>0</sub> (fermée)

Ce sont des zones non urbanisées qui ont vocation à recevoir des habitations dans une logique de :

- gestion économe de l'espace,
- rationalisation des déplacements,
- organisation des quartiers.

Ces zones sont non équipées mais sont destinées à être urbanisées à long terme sous réserve d'opérations cohérentes. Elles sont inconstructibles pour l'instant mais pourront être ouvertes à l'urbanisation par le biais d'une révision simplifiée du présent document. Les équipements publics existants à la périphérie de ces zones ne sont pas suffisants pour desservir les constructions à implanter.

## **Article AU<sub>0</sub> 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites.

## **Article AU<sub>0</sub> 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Néant.

## **Article AU<sub>0</sub> 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

Néant.

## **Article AU<sub>0</sub> 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Néant.

## **Article AU<sub>0</sub> 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

## **Article AU<sub>0</sub> 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Néant.

## **Article AU<sub>0</sub> 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Néant.

**Article AU0 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

Néant.

**Article AU0 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

**Article AU0 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

**Article AU0 11 : ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES**

Néant.

**Article AU0 12 : STATIONNEMENT**

Néant.

**Article AU0 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS**

Néant.

**Article AU0 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

# Zone Auc1 (ouverte)

Ce sont des zones non urbanisées qui ont vocation à recevoir des commerces ou des activités commerciales et industrielles dans une logique de :

- gestion économe de l'espace,
- rationalisation des déplacements,
- organisation des quartiers.

## **Article AUc1 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanage ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

## **Article AUc1 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les installations classées non nuisantes et compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont nécessaires à l'activité pour assurer la direction et la surveillance ou le gardiennage.

***Les constructions sont autorisées sous réserve de leur conformité avec la charte départementale d'aménagement des zones d'activités annexé au présent document.***

## **Article AUc1 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du service des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

## **Article AUc1 4 : DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

### *1. Eau potable*

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### *2. Eaux usées*

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement dès lors que celui-ci existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome doit être réalisé conformément aux prescriptions du SPANC de la Communauté de Communes de CATUS. Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

### *3. Eaux pluviales*

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

### *4. Réseaux électriques et téléphoniques*

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installées en souterrain.

### *5. Collecte des déchets*

Dans les ensembles groupés de constructions, des aménagements doivent être prévus pour permettre la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article AUc1 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

## **Article AUc1 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, une façade de la construction doit être située dans une bande de 5 à 25 mètres, distance variant en fonction de l'exposition de la parcelle.

Les constructions situées en bordure des routes départementales doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres.



## **Article AUc1 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Par rapport aux limites séparatives, une façade de la construction doit être située dans une bande de 5 à 25 mètres, sauf si le projet contribue à la prise en compte du développement durable.

## **Article AUc1 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à une distance minimale de 3 mètres. Il sont impérativement implantés sur un même axe (leur façade principale est parallèle, ou perpendiculaire) sauf si :

- l'axe est défini par le bâtiment riverain le plus proche.
- le bâtiment est conçu avec une approche bioclimatique nécessitant l'orientation SE, S, SO de la façade principale, sous réserve que 25% de cette façade soit vitrée.

## **Article AUc1 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

## **Article AUc1 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres comptés à partir du sol naturel jusqu'au dernier plafond.

## **Article AUc1 11 : ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES**

### **Aspect extérieur des constructions**

Les constructions et leurs annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.

Les terrassements auront pour seul objet de régler le terrain naturel afin de lui permettre d'accueillir des bâtiments ou des plateformes associés à l'activité. L'implantation des constructions doit se faire avant tout en respectant le terrain naturel.

Des dérogations sont possibles si les constructions participent à une économie d'énergie ou bénéficient d'une haute qualité environnementale.

Les constructions sont conformes aux prescriptions réglementaires en vigueur et bénéficient d'une orientation bioclimatique. Elles disposent d'au moins 50% des baies du séjour orienté « sud » (de ESE à OSO) Ces baies sont libres de tout masque sous un angle de plus de 20°.

Les volumes sont obligatoirement simples et sont agencés uniquement par des glissements parallèles ou perpendiculaires entre eux.

En façade, seules les formes géométriques rondes, rectangulaires ou triangulaires sont autorisées.

Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

Les revêtements de façade autorisés sont les suivants à l'exclusion de tout autre matériau :

- La pierre naturelle,
- Le verre,
- Le bardage bois naturel ou lasuré dans les tons de gris moyen,
- Le bardage métallique laqué dans une teinte RAL 7037 ou 7038.

Les éléments d'évacuation ou les groupes d'extraction des dispositifs de ventilation, d'aération, de climatisation,... seront renvoyés sur les façades non perçues depuis l'espace public.

## Clôtures et limites séparatives

Les clôtures minérales, sont impérativement constituées :

- d'un muret de pierres sèches locales non maçonnées, d'une hauteur de 0,40 à 1,80 mètre comptés à partir du sol naturel.
- Ce muret peut être associé à une haie de buis (muret coté visible de la voie publique dans ce cas).
- Ce muret peut être doublé d'un grillage métallique léger non occultant. Les autres matériaux (parpaing, bardage PVC ou métalliques en panneaux) ainsi que les canisses, panneaux de bois et assimilés sont interdits.

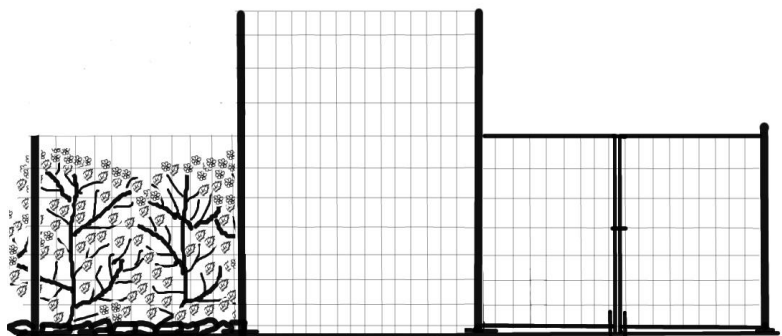
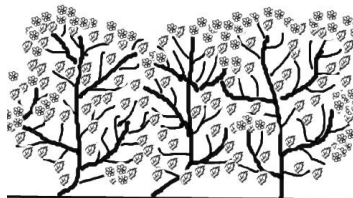
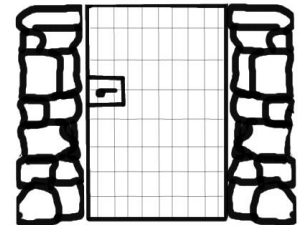
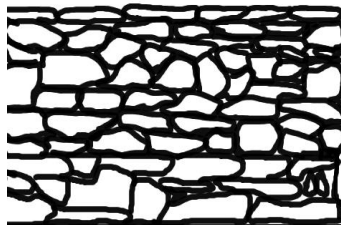
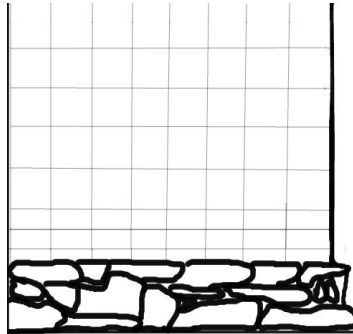
Les clôtures végétales sont non occultantes à l'exception du buis, du nerprun alaterne ou du chêne vert (seules essences occultantes autorisées).

Elles peuvent être composées d'autres essences locales uniquement à feuilles caduques :

- lilas,
- aubépine,
- érable de Montpellier,
- cornouiller,
- chèvrefeuille,
- pistachier,
- viorne.

Ou marcescentes (charme).

Les portails lorsqu'ils existent, sont supportés uniquement par des piliers métalliques (ou maçonnés en pierres sèches locales). Ils sont obligatoirement métalliques de couleur grise.



### **Article AUc1 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré hors des voies publiques.

Il est exigé :

- 1 place de stationnement par unité de logement.
- Pour les bureaux, 1 place de stationnement pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les commerces de plus de 100m<sup>2</sup> de surface de vente, 1 place de stationnement pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente.

### **Article AUc1 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants doivent être conservés et protégés. Le cas échéant, tout arbre abattu doit être remplacé.

Dans les ensembles de constructions, il doit être créé un espace public de 300m<sup>2</sup> minimum. Cet espace libre doit être de préférence d'un seul tenant, si la configuration des lieux le permet ; espace public ou collectif, il doit être aménagé avec des plantations ; il peut être soit un espace vert dans sa totalité, soit un espace en partie minéral, soit une surface gazonnée filtrante participant à l'assainissement autonome ou semi collectif.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre pour un emplacement de voiture.

### **Article AUc1 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

# Zone AUc0 (fermée)

Ce sont des zones non urbanisées qui ont vocation à recevoir des commerces ou activités commerciales et industrielles dans une logique de :

- gestion économe de l'espace,
- rationalisation des déplacements,
- organisation des quartiers.

Ces zones sont fermées à l'urbanisation commerciale et ne seront ouvertes que sous réserve de besoin identifié et d'opérations cohérentes qui devront faire l'objet d'un schéma d'aménagement de zone.

Elles sont inconstructibles pour l'instant mais pourront être ouvertes à l'urbanisation par le biais d'une révision simplifiée du présent document.

## **Article AUc0 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites.

## **Article AUc0 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Néant.

## **Article AUc0 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

Néant.

## **Article AUc0 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Néant.

## **Article AUc0 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

## **Article AUc0 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Néant.

## **Article AUc0 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Néant.

**Article AUc0 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT  
AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ**

Néant.

**Article AUc0 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

**Article AUc0 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

**Article AUc0 11 : ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES**

Néant.

**Article AUc0 12 : STATIONNEMENT**

Néant.

**Article AUc0 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS**

Néant.

**Article AUc0 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

# Zone N

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de la qualité de l'environnement, des sites et des paysages.

Elle se décompose en cinq secteurs :

- N<sub>1</sub>, secteur inconstructible destiné à protéger et/ou faire tampon entre les activités d'exploitation de la pierre et les habitations, à l'exception des installations et occupations admises à l'article 2,
- N<sub>t</sub>, secteur accueillant le camping « Les reflets du Quercy »,
- N<sub>te</sub>, secteur destiné au développement de la plage aux ptérosaures,
- N<sub>c</sub>, secteur destiné à accueillir les activités d'exploitation de carrières,
- N<sub>h</sub>, permettant les extensions, les changements de destination et les annexes (garage et piscine) pour les bâtiments existants dans les zones A et N, non destinés à l'activité agricole,
- N<sub>ph</sub>, secteur autorisant l'implantation des bâtiments et ouvrages nécessaires à l'installation de centrales photovoltaïques au sol.

## **Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol sont interdites, exemptées celles admises à l'article 2.

## **Article N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### ***Dans le secteur N<sub>1</sub>***

Peuvent être autorisées dans l'ensemble de la zone N<sub>1</sub> :

- Les aménagements nécessaires à la préservation des sites et paysages.
- Les aménagements nécessaires à l'entretien des voiries et des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants.
- Les équipements d'accompagnement des cheminements de randonnées tels ceux de balisage, de signalétique, etc.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés.
- Les installations nécessaires à la pratique de la chasse, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation à condition de ne pas dépasser 25 % de la surface de plancher (ou l'emprise au sol si le bâtiment n'a pas de surface de plancher) existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve de leur insertion dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel ou forestier de la zone.

### ***Dans le secteur N<sub>t</sub>***

Peuvent être autorisées dans l'ensemble de la zone :

- Le caravanage et l'implantation de mobil home.
- Les constructions nécessaires à l'accueil, la direction, la surveillance, l'entretien et la pratique des activités de sports ou de loisirs.

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des installations sportives et de loisirs autorisés.

#### **Dans le secteur Nte**

Peuvent être autorisées dans l'ensemble de la zone les constructions nécessaires à la protection, à l'accueil et à l'animation du site paléontologique de la « plage aux ptérosaures ».

#### **Dans le secteur Nc**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises.

Peuvent être autorisées dans l'ensemble de la zone les constructions industrielles nécessaires à l'accueil, la direction, l'entretien et la pratique des activités d'exploitation de la pierre.

#### **Dans le secteur Nh**

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone Nh les extensions, la réfection, l'adaptation, les changements de destination et les annexes (garage et piscine) des constructions existantes à la date de l'approbation du P.L.U. à condition de ne pas excéder 25 % de surface de plancher (ou d'emprise au sol en l'absence de surface de plancher) supplémentaire par rapport à la surface de plancher (ou l'emprise au sol en l'absence de surface de plancher) existante à cette date.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises.

#### **Dans le secteur Nph**

Peuvent être autorisés les bâtiments et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable par l'intermédiaire de photovoltaïques au sol.

### **Article N 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du service des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.



#### **Article N 4 :      DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

##### *1. Eau potable*

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### *2. Eaux usées*

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement dès lors que celui-ci existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome doit être réalisé conformément aux prescriptions du SPANC de la Communauté de Communes de CATUS. Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

##### *3. Eaux pluviales*

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

##### *4. Réseaux électriques et téléphoniques*

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installées en souterrain.

##### *5. Collecte des déchets*

Dans les ensembles groupés de constructions, des aménagements peuvent être prévus pour permettre la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article N 5 :      CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

#### **Article N 6 :      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### ***Dans le secteur N1***

Les installations et aménagements admis peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 5 m du domaine public.

Les extensions des constructions existantes doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 20 mètres de l'alignement des voies existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue et dans une bande comprise entre 10 et 20 mètres de l'alignement des routes départementales existantes ou projetées.

L'extension des constructions existantes implantées en retrait de la bande de constructibilité doit être réalisée sans aggraver la non-conformité existante, sauf impossibilité technique.

***Dans le secteur Nc***

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10 m des voies et emprises publiques.

***Dans le secteur Nh***

Par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, une façade de la construction doit être située dans une bande de 0 à 20 mètres, distance variant en fonction de l'exposition de la parcelle.

Les constructions situées en bordure d'une exploitation d'une carrière doivent être implantées à une distance minimale de 75 mètres. Les constructions situées en bordure des routes départementales doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres.

***Dans le secteur Nph***

Les bâtiments et ouvrages nécessaires à l'installation de centrales photovoltaïques au sol doivent être implantés avec un retrait minimum de 10 m des voies et emprises publiques.

Les bâtiments et ouvrages ne peuvent en aucun cas être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques.

**Article N 7 :      **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****

Les installations et aménagements admis doivent s'implanter en retrait de 5 m des limites séparatives.

***Dans le secteur Nh***

Les piscines doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

***Dans le secteur Nph***

Les bâtiments et ouvrages doivent être implantés avec un retrait minimum de 10 m par rapport aux limites séparatives.

Ils ne peuvent en aucun cas être implantés à l'alignement des limites séparatives.

**Article N 8 :      **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ****

***Dans les secteurs Nte et Nc***

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à une distance minimale de 3 mètres. Il sont impérativement implantés sur un même axe (leur façade principale est parallèle, ou perpendiculaire) sauf si :

- l'axe est défini par le bâtiment riverain le plus proche.
- le bâtiment est conçu avec une approche bioclimatique nécessitant l'orientation SE, S, SO de la façade principale, sous réserve que 25% de cette façade soit vitrée.

## **Article N 9 :      EMPRISE AU SOL**

Néant.

## **Article N 10 :      HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### ***Dans le secteur N1***

La hauteur des extensions ne peut excéder 7 mètres comptés à partir du sol naturel jusqu'au faîtage.

### ***Dans le secteur Nte***

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres comptés à partir du sol naturel jusqu'au faîtage.

### ***Dans le secteur Nc***

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres comptés à partir du sol naturel jusqu'au faîtage.

### ***Dans le secteur Nh***

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres comptés à partir du sol naturel jusqu'au faîtage.

La hauteur d'un abri de jardin ne peut excéder 3 mètres comptés à partir du sol naturel jusqu'au faîtage.

### ***Dans le secteur Nph***

La hauteur n'est pas réglementée.

## **Article N 11 :      ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES**

### ***Dans le secteur N1***

Les installations et aménagements admis, de quelque nature qu'elles soient, y compris les clôtures, doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

### **Aspect extérieur des constructions**

Les extensions des constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.

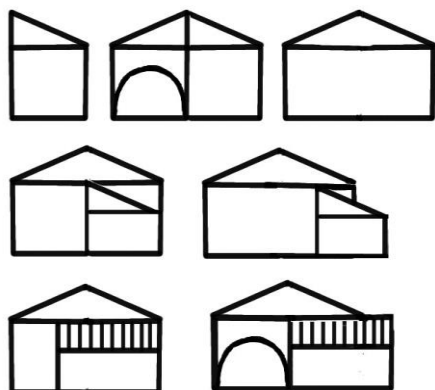
L'implantation des constructions doit se faire en respectant le terrain naturel.

Des dérogations sont possibles si les constructions participent à une économie d'énergie ou bénéficient d'une haute qualité environnementale.

Les constructions sont conformes aux prescriptions réglementaires en vigueur et bénéficient d'une orientation bioclimatique. Elles disposent d'au moins 50% des baies du séjour orienté «sud» (de ESE à OSO) Ces baies sont libres de tout masque sous un angle de plus de 20°.

Les volumes sont obligatoirement simples et sont agencés uniquement par des glissements parallèles ou perpendiculaires entre eux.

En façade, seules les formes géométriques rectangulaires ou triangulaires sont autorisées.



Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

Les revêtements de façade autorisés sont les suivants à l'exclusion de tout autre matériau :

- La pierre naturelle,
- Le verre,
- Le bardage bois naturel ou lasure dans les tons de gris moyen,
- Le bardage métallique laqué dans une teinte RAL 7037 ou 7038.

Les toitures sont couvertes en tôles fibrociment de couleur ocre ou naturelles. Elles peuvent être végétalisées.

### Clôtures et limites séparatives

Les clôtures minérales, sont impérativement constituées :

- d'un muret de pierres sèches locales non maçonnées, d'une hauteur de 0,40 à 1,80 mètre comptés à partir du sol naturel.
- Ce muret peut être associé à une haie de buis (muret coté visible de la voie publique dans ce cas).
- Ce muret peut être doublé d'un grillage métallique léger non occultant

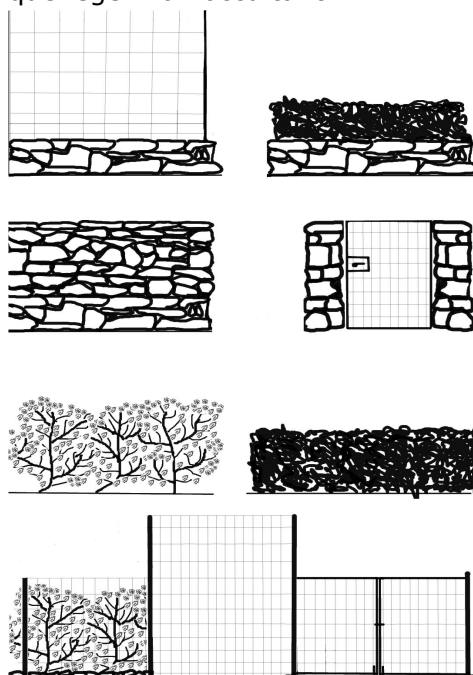
Les autres matériaux (parpaing, bardage PVC ou métalliques en panneaux) ainsi que les canisses, panneaux de bois et assimilés sont interdits.

Les clôtures végétales sont non occultantes à l'exception du buis, du nerprun alaterne ou du chêne vert (seules essences occultantes autorisées).

Elles peuvent être composées d'autres essences locales uniquement à feuilles caduques :

- lilas,
- aubépine,
- érable de Montpellier,
- cornouiller,
- chèvrefeuille,
- pistachier,
- viorne.

Ou marcescentes (charme).



Les portails lorsqu'ils existent, sont supportés uniquement par des piliers métalliques (ou maçonnés en pierres sèches locales). Ils sont obligatoirement métalliques de couleur grise.

### ***Dans le secteur Nph***

Est instaurée une obligation de créer un masque visuel en périphérie des projets dès lors que celui-ci est visible d'une voie. Cet écran visuel doit respecter les règles édictées ci-dessus.

### ***Dans les secteurs Nte, Nc, Nh et Nph***

#### **Aspect extérieur des constructions :**

Les constructions et leurs annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.

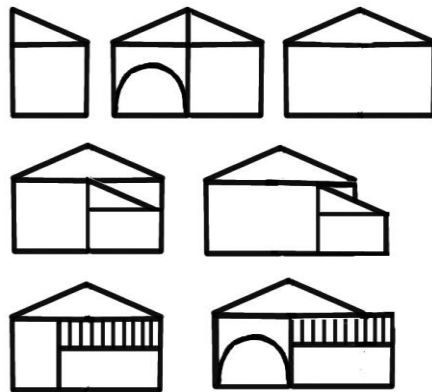
L'implantation des constructions doit se faire en respectant le terrain naturel.

Des dérogations sont possibles si les constructions participent à une économie d'énergie ou bénéficient d'une haute qualité environnementale.

Les constructions sont conformes aux prescriptions réglementaires en vigueur et bénéficient d'une orientation bioclimatique. Elles disposent d'au moins 50% des baies du séjour orienté « sud » (de ESE à OSO) Ces baies sont libres de tout masque sous un angle de plus de 20°.

Les volumes sont obligatoirement simples et sont agencés uniquement par des glissements parallèles ou perpendiculaires entre eux.

En façade, seules les formes géométriques rondes rectangulaires ou triangulaires sont autorisées.



Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

Les revêtements de façade autorisés sont les suivants à l'exclusion de tout autre matériau :

- La pierre naturelle,
- Le verre,
- Le bardage bois naturel ou lasuré dans les tons de gris moyen,
- Le bardage métallique laqué dans une teinte RAL 7037 ou 7038.

Les toitures sont couvertes en tôles fibrociment de couleur ocre ou naturelles. Elles peuvent être végétalisées.

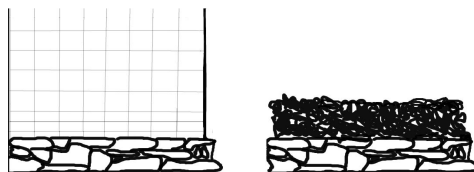
### **Clôtures et limites séparatives :**

Les clôtures minérales, sont impérativement constituées :

- d'un muret de pierres sèches locales non maçonnées, d'une hauteur de 0,40 à 1,80 mètre comptés à partir du sol naturel.
- Ce muret peut être associé à une haie de buis (muret coté visible de la voie publique dans ce cas)
- Ce muret peut être doublé d'un grillage métallique léger non occultant.

Les autres matériaux (parpaing, bardage PVC ou métalliques en panneaux) ainsi que les canisses, panneaux de bois et assimilés sont interdits.

Les clôtures végétales sont non occultantes à l'exception du buis, du nerprun alaterne ou du chêne vert (seules essences occultantes autorisées).



Elles peuvent être composées d'autres essences locales uniquement à feuilles caduques :

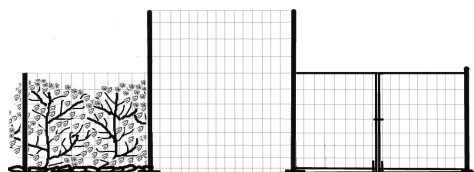
- lilas,
- aubépine,
- érable de Montpellier,
- cornouiller,
- chèvrefeuille,
- pistachier,
- viorne.



Ou marcescentes (charme).



Les portails lorsqu'ils existent, sont supportés uniquement par des piliers métalliques (ou maçonnés en pierres sèches locales). Ils sont obligatoirement métalliques de couleur grise.



### **Article N 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré hors des voies publiques.

### **Article N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants doivent être conservés et protégés. Le cas échéant, tout arbre abattu doit être remplacé.

### **Article N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application de l'article 3 à 13.

# Zone A

Il s'agit d'une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone se décompose en trois secteurs :

- A<sub>1</sub>, secteur destiné à accueillir des activités agricoles et les installations nécessaires (bâtiments d'élevage, logement de l'exploitant) ainsi que les aménagements et les extensions des constructions d'habitation existantes.
- A<sub>p</sub>, secteur protégé inconstructible à l'exception des constructions et installations prévues à l'article 2.
- A<sub>e</sub>, secteur accueillant un dépôt d'explosifs pour l'activité des carrières.

## **Article A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes occupations et installations du sol sont interdites, exceptées celles admises à l'article 2.

## **Article A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### ***Dans le secteur A1***

Dans le secteur A1, sont autorisées :

- Les constructions liées à l'exploitation agricole. Ces constructions doivent être implantées à une distance maximum de 100 mètres du siège d'exploitation. Toutefois, cette distance pourra être sensiblement augmentée pour tenir compte de la nature du sol, de la forme et de la situation topographique des parcelles ou de la nature des bâtiments d'exploitation.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation existants à condition de ne pas dépasser 25 % de la surface de plancher (ou l'emprise au sol si le bâtiment n'a pas de surface de plancher) existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve de leur insertion dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.

### ***Dans le secteur A<sub>p</sub>***

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

### ***Dans le secteur A<sub>e</sub>***

Les dépôts d'explosifs directement liés à l'activité des carrières sur la commune.

## **Article A 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

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

Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions sont autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès privatifs sur toutes les voies départementales devront comporter un « hall de stationnement » sur les parcelles privatives d'une profondeur de 5m minimum afin de ne pas créer de stationnement gênant.

#### **Article A 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

##### *1. Eau potable*

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### *2. Eaux usées*

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement dès lors que celui-ci existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome doit être réalisé conformément aux prescriptions du SPANC de la Communauté de Communes de CATUS. Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

##### *3. Eaux pluviales*

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

##### *4. Réseaux électriques et téléphoniques*

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie doivent être installées en souterrain.

##### *5. Collecte des déchets*

Dans les ensembles groupés de constructions, des aménagements doivent être prévus pour permettre la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou technique, les règles ci avant pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article A 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.



**Article A 6 :      **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****

Par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, une façade de la construction doit être située dans une bande de 0 à 20 mètres, distance variant en fonction de l'exposition de la parcelle.

Les constructions situées en bordure d'une exploitation d'une carrière doivent être implantées à une distance minimale de 75 mètres. Les constructions situées en bordure des routes départementales doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres.

***Dans le secteur A1 :***

Les extensions des constructions d'habitation existantes doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 20 mètres de l'alignement des voies existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue et dans une bande de 10 à 20 mètres de l'alignement des routes départementales existantes ou projetées.

L'extension des constructions d'habitation existantes implantées en retrait de la bande de constructibilité doit être réalisée sans aggraver la non-conformité existante, sauf impossibilité technique.

**Article A 7 :      **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives,
- soit à une distance comprise entre 3 mètres et  $H$  divisée par 2,  $H$  étant la hauteur de la construction.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

**Article A 8 :      **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ****

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à une distance minimale de 3 mètres. Il sont impérativement implantés sur un même axe (leur façade principale est parallèle, ou perpendiculaire) sauf si :

- l'axe est défini par le bâtiment riverain le plus proche.
- le bâtiment est conçu avec une approche bioclimatique nécessitant l'orientation SE, S, SO de la façade principale, sous réserve que 25% de cette façade soit vitrée.

**Article A 9 :      **EMPRISE AU SOL****

Néant.

**Article A 10 :      **HAUTEUR MAXIMUM****

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres comptés à partir du sol naturel jusqu'au faîtage.

La hauteur d'un abri de jardin ne peut excéder 3 mètres comptés à partir du sol naturel jusqu'au faîtage.

## **Article A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES**

### **Aspect extérieur des constructions**

Les constructions, leurs annexes et les extensions des constructions d'habitation existantes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, qu'il s'agisse du contexte architectural, urbain ou paysager.

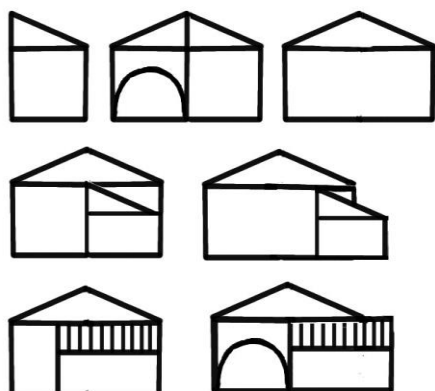
L'implantation des constructions doit se faire en respectant le terrain naturel.

Des dérogations sont possibles si les constructions participent à une économie d'énergie ou bénéficient d'une haute qualité environnementale.

Les constructions sont conformes aux prescriptions réglementaires en vigueur et bénéficient d'une orientation bioclimatique. Elles disposent d'au moins 50% des baies du séjour orienté « sud » (de ESE à OSO) Ces baies sont libres de tout masque sous un angle de plus de 20°.

Les volumes sont obligatoirement simples et sont agencés uniquement par des glissements parallèles ou perpendiculaires entre eux.

En façade, seules les formes géométriques rectangulaires ou triangulaires sont autorisées.



Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

Toute imitation de matériaux est interdite.

L'utilisation sans finition de matériaux destinés à être enduits est interdite.

### **Clôtures et limites séparatives**

Les clôtures minérales, sont impérativement constituées :

- d'un muret de pierres sèches locales non maçonnées, d'une hauteur de 0,40 à 1,80 mètre comptés à partir du sol naturel.
- Ce muret peut être associé à une haie de buis (muret coté visible de la voie publique dans ce cas).
- Ce muret peut être doublé d'un grillage métallique léger non occultant de type « clôture à mouton ».

Les autres matériaux (parpaing, bardage PVC ou métalliques en panneaux) ainsi que les canisses, panneaux de bois et assimilés sont interdits.

Les clôtures végétales sont non occultantes à l'exception du buis, du nerprun alaterne ou du chêne vert (seules essences à feuilles persistantes autorisées).

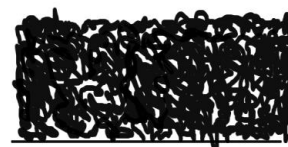
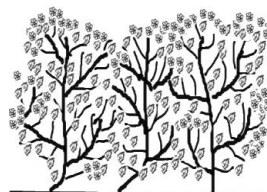
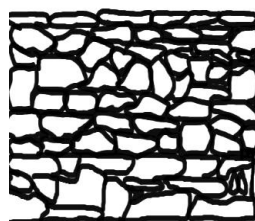
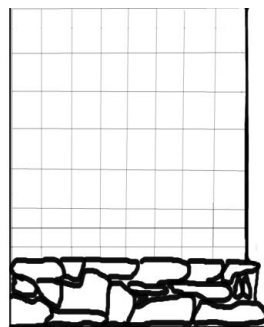
Elles peuvent être composées d'autres essences locales uniquement à feuilles caduques :

- lilas,
- aubépine,
- érable de Montpellier,
- cornouiller,
- chèvrefeuille,
- pistachier,
- viorne.

Ou marcescentes (charme).

Les portails lorsqu'ils existent, sont supportés uniquement par des piliers maçonnés en pierres sèches locales. Ils sont obligatoirement :

- métalliques de couleur noire, rouille
- ou identique aux menuiseries de l'habitation principale
- ou en bois de couleur naturelle.



**Article A 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré hors des voies publiques.

**Article A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants doivent être conservés et protégés. Le cas échéant, tout arbre abattu doit être remplacé.

**Article A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

# Essences végétales

## **Le Buis (buxus sempervirens)**

Le buis est un arbuste à feuilles persistantes, à l'odeur caractéristique, de la famille des Buxacées, qui peut atteindre une hauteur de 5 à 6 mètres. Il produit au printemps des fleurs axillaires de petite taille appréciées par les abeilles. C'est une plante à croissance parfois très lente, qui peut vivre plusieurs siècles. Il est très répandu sur la commune de Crayssac. Il se reproduit facilement mais nécessite de bons arrosages lors de l'année de plantation.



## **Nerprun alaterne ou prunier noir (Rhamnus alaternus)**

Est un arbrisseau caractéristique des sols calcaires secs exposés au soleil. C'est l'un des divers représentants du genre *Rhamnus*, appartenant à la famille des Rhamnacées. Ses minuscules fleurs jaunâtres, dioïques, apparaissent au mois de mars, parfois avant. Ses fruits sont des baies d'abord rouges, puis noires à maturité.

## **Chêne vert (quercus ilex)**

Le chêne vert (*Quercus ilex*) encore appelé yeuse (mot emprunté à l'occitan où cet arbre s'appelle euse), chêne faux houx est un arbre à feuillage persistant de la famille des Fagacées. Courant sur les versants sud du relief de Crayssac.

## **Lilas (Syringa vulgaris)**

*Syringa vulgaris*, le lilas commun ou lilas français est un arbrisseau ornemental de la famille des Oleaceae.

## **Aubépine (crataegus monogyna)**

L'aubépine (*Crataegus*) est un genre d'arbres ou arbustes épineux de l'hémisphère nord appartenant à la famille des Rosacées. L'aubépine est parfois appelé "Cenellier" et ses fruits des cenelles. On la surnomme également "épine blanche".

## **Erable de Montpellier (Acer monspessulanum L.)**

L'érable de Montpellier est une plante de la famille des Sapindaceae (autrefois classé le plus souvent dans celle des Aceraceae) qu'on rencontre surtout dans les régions méditerranéennes. Il appartient à la section *Monspessulanum* de la classification des érables.

C'est un arbuste ou un petit arbre à écorce foncée, aux feuilles caduques, à 3 lobes entiers, vert foncé luisant au-dessus, aux fleurs jaune-verdâtre, aux fruits (disamares) à ailes pratiquement parallèles. Il pousse dans les maquis et les garrigues, où il est souvent associé au chêne vert. En automne, ses feuilles prennent des teintes rouges qui le rendent très spectaculaire. L'arbre peut vivre jusqu'à 120 ans.

### **Cornouiller (cornus mas, cornus sanguinea)**

Le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) est un arbuste à feuilles caduques de la famille des cornacées. Il doit son nom à la teinte rouge sang de ses feuilles à la fin de l'été. Les jeunes branches exposées à la lumière du soleil prennent également une couleur rouge brillant. Ce phénomène est dû à la présence d'un pigment anthocyane. L'arbuste est donc utilisé pour ses propriétés ornementales. Les tiges de l'année étaient autrefois employées en vannerie. Selon la théorie des signatures, il possède des propriétés médicinales en lien avec la circulation sanguine : fortifiant du cœur, tonifiant les artères... Le macérat de bourgeons est utilisé en gemmothérapie.

Le fruit est une drupe noire pourpre, de forme globuleuse, contenant un noyau. Elle n'est pas comestible, contrairement au fruit du cornouiller mâle, rouge foncé et de forme plus allongée. Cette plante est utilisée en phytothérapie et plus particulièrement en gemmothérapie pour ce qui concerne ses bourgeons.

C'est l'un des arbustes parfois dominants des haies ou des broussailles sur sol calcaire, dans toute l'Europe tempérée.

### **Chèvrefeuille (Lonicera xlosteum)**

Les chèvrefeuilles (genre *Lonicera*) sont des arbustes ou lianes, à feuilles caduques ou persistantes, à fleurs disposées en paires latérales ou en inflorescences terminales.

Sa fleur peut être régulière ou à 2 lèvres avec la supérieure à 4 lobes.

On en connaît environ 180 espèces dans les régions tempérées de l'hémisphère nord et les régions sub-tropicales.

Le chèvrefeuille qui est une liane naturelle des écotones et lisières est souvent utilisé pour former des haies décorative.

### **Pistachier (Pistacia terebinthus L.)**

Le pistachier térébinthe (*Pistacia terebinthus* L.), — nom populaire "térébinthe" — est une plante à feuillage caduque de la famille des Anacardiaceae poussant dans les garrigues et surtout les maquis des climats méditerranéens. A l'origine, présente dans le midi de la France, son aire s'est étendue jusque dans le Jura, le Quercy, la Savoie et le Périgord, mais toujours dans les zones dégradées associé au chêne vert, pubescent et à une altitude maximale de 500 m.

### **Viorne (Viburnum lantana).**

Le nom *viburnum*, également écrit *viburna*, désignait déjà la viorne chez les Romains. Il pourrait venir du verbe *vieo* (= lier, attacher, tresser), les rameaux de certaines espèces ayant souvent été utilisés pour la confection de liens grossiers. Les rejets, très rectilignes ont souvent été utilisés pour confectionner des fûts de flèches.

### **Charme**

*Carpinus betulus*) est un arbre de taille moyenne à feuilles caduques de la famille des Bétulacées assez répandu dans les forêts d'Europe centrale. C'est une essence forestière secondaire présente en taillis sous futaie.

Les charmes constituent un genre d'arbres et d'arbustes de la famille des Bétulacées (sous-famille des Coryloïdées) des régions tempérées de l'hémisphère nord, d'Asie Mineure et d'Europe. Ce genre (*Carpinus*) compte une trentaine d'espèces.

Étymologie : charme dérive du nom latin du charme commun, *carpinus*. Ce mot viendrait des racines celtiques, *car*, désignant le bois et *pen* désignant la tête, car le bois de charme servait à fabriquer les jougs.

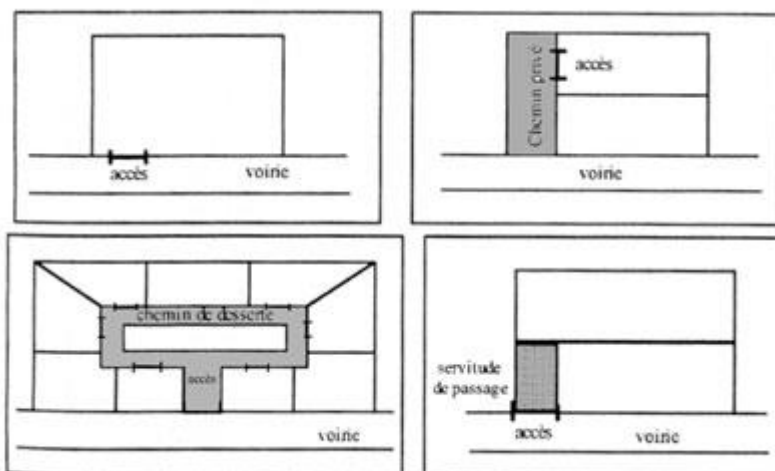
# Lexique

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

## **A**-----

**Abri de jardin :** Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

**Accès :** L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



**Acrotère :** Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des garde corps.

**Affouillement de sol :** Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol.

**Alignement :** L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains. L'alignement de fait est la délimitation des voiries privées au droit des terrains riverains. Il correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue

**Alignement d'arbres :** Arbres plantés en ligne et espacés régulièrement l'un de l'autre.

**Annexe :** Bâtiment\* accolé ou séparé d'un bâtiment principal\*, ayant une fonction de service (garage, abri de jardin, etc.).

**Appentis :** Construction couverte par un toit à un pan dont la ligne de faite prend appui sur un mur, et dont la panne inférieure est portée par des poteaux\* sur dés, ou des piliers maçonnés. Par extension\*, bâtiment\* adossé à une construction plus haute.

**Arbre :** Végétal ligneux, à tige simple et nue à la base, comprenant donc un tronc et une cime (f. *Flore Française Forestière* - Rameau).

**Arbre isolé** : Se dit d'un arbre qui a grandi seul au milieu d'un espace plus ou moins étendu, sans former de bosquet\*, ni d'alignement\*, ni de boisement avec d'autres arbres. Les arbres isolés ont eu l'espace nécessaire au développement de leur forme naturelle, ainsi ce sont souvent des arbres remarquables lorsqu'ils ont atteint un âge avancé.

**Arbre-tige** : Arbre avec un tronc sans ramifications latérales à la base. Les premières ramifications en branches partent à une certaine hauteur du sol (au moins 2,5 m ) et forment le houppier.

**Arbuste** : Végétal ligneux à tige simple et nue à la base (au moins lorsqu'il est âgé) mais n'atteignant pas 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

**Auvent** : Petite toiture en surplomb, en général à un seul plan, établie en saillie\* sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique, etc. S'il est composé d'une structure vitrée, l'auvent prend le nom de marquise\*.

## **B-----**

**Baie** : Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.). Dans le cadre de l'application du présent règlement, et notamment de ses articles 7 et 8, ne doivent toutefois pas être considérés comme baie : les ouvertures pratiquées dans les façades traitées en pavés de verres translucides ou à châssis fixe et vitrage translucide les ouvertures situées en façade ou en toiture situées à plus de 2.60 m au dessus du plancher en rez de chaussée ou à plus de 1.90 m au dessus du plancher pour les étages supérieurs les portes non vitrées.

**Balcon** : Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie\* sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

**Bardage** : Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

**Bâtiment** : Tout ouvrage durable édifié au-dessus du niveau du sol et ayant une fonction d'abri ; ainsi on ne peut pas appeler bâtiment, un mur de clôture ou une piscine. La notion de bâtiment est moins large que celle de construction.

**Bâtiment principal** : Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions\* ; bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions\* ayant la même fonction.

**Bordure** : Limite parcellaire sur voie\* publique ou privée. Lorsque la voie\* est publique, la bordure de voie\* équivaut à l'alignement\*.

**Bosquet** : Groupe d'arbres et/ou d'arbustes disposés de manière non régulière formant un massif assez dense, à la manière d'un micro-boisement spontané (Petit Larousse).

## **C-----**

**Changement de destination** : Modification de l'usage des locaux.

**Chien-assis** : Petite lucarne\* de comble dont le toit est retroussé en pente inverse de celle de la toiture, son profil évoquant plus ou moins celui d'un chien qui serait assis sur le toit. La lucarne\* dite retroussée ou à demoiselle est le vrai chien-assis.

**Coefficient d'emprise au sol** : Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise au sol correspond à la



projection verticale du volume hors œuvre de la construction au sol, exception faite des saillies traditionnelles\*, éléments architecturaux et balcons.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement\* ou un espace boisé classé. Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie\* privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain. Dans le règlement, le coefficient d'emprise au sol est calculé dans les bandes prises séparément.

**Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)** : Le C.O.S. est défini par l'article R.123-10 du Code de l'urbanisme. C'est le rapport entre la surface hors oeuvre nette\* de plancher maximale susceptible d'être réalisée sur un terrain et la surface du terrain.

**Constructions** : Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme. En particulier, deux bâtiments\*, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la SHOB au sens de l'article R. 112-2 du Code de l'urbanisme.

**Constructions annexes** : Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardin, garages, local à vélo, celliers...

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

- toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation (article L. 421-1 du Code de l'urbanisme) et en particulier la construction de bâtiments\*, c'est à dire d'édifices qui présentent un espace intérieur utilisable ;
- les installations, outillages et ouvrages, qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol\* en surplomb du sol.

**Construction indispensable à l'exploitation agricole** : Ces constructions correspondent notamment aux bâtiments\* nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Leur construction doit être motivée par le bon fonctionnement et le développement de l'activité agricole.

**Coupe et abattage d'arbres** : La coupe est l'opération présentant un caractère régulier, se rattachant à l'idée de sylviculture. L'abattage a un caractère plus exceptionnel. Contrairement au défrichement\*, la coupe ou l'abattage d'arbres n'ont pas pour effet de détruire l'état boisé du terrain à destination forestière.

## **D-----**

**Défrichement** : Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative. Le défrichement peut être direct ou indirect :

- Il y a défrichement direct lorsque l'état boisé a été supprimé par abattage des arbres et destruction des souches et qu'un autre usage que la forêt a été donné au sol ;
- Il y a défrichement indirect lorsque des opérations volontaires ont eu pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Il ne faut pas confondre cette notion avec le débroussaillage qui consiste à nettoyer et à entretenir des sous-bois.

**Destinations des locaux** : La liste des destinations est fixée à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Habitation : Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

**Hébergement hôtelier** : Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

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

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

**Artisanat** : Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

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

**Entrepôt** : Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et à l'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions\* et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...).

**Distances** : Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement\*, limite de construction, limite séparative\*).

## **E-----**

**Égout du toit** : Élément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

### **Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général**

En application de l'article L.123-1 § 8° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire.

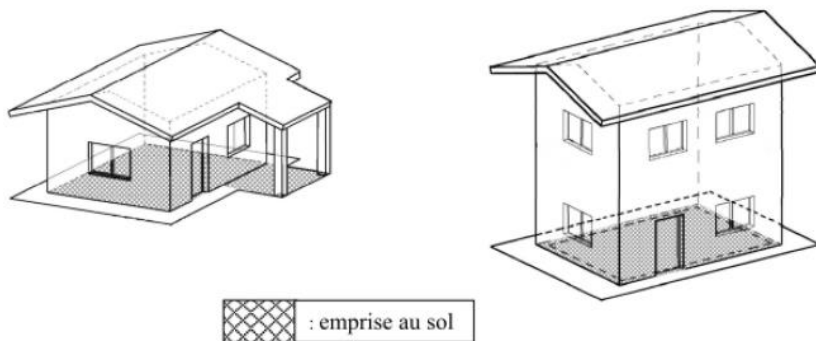
**Emprises publiques** : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies\* publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains

riverains. En effet, les règles de l'article 6 doivent être conçues pour ordonnancer les constructions\* par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation, et son assujetties aux dispositions de l'article 6. Il s'agit notamment :

- des voies\* ferrées
- des cours d'eaux domaniaux.

**Emprise au sol** : L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (art. R.420-1 du Code de l'urbanisme). Pour la mesurer, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.



**Enduit** : Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment\*, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.

**Équipements collectifs d'intérêt général** : Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitaliers, sanitaires, sociaux, enseignements et services annexes, culturels, sportifs, cultuels, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

**Espace boisé classé** : Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

**Espace libre** : Il s'agit de la partie non construite de l'îlot de propriété. Il peut être aménagé par des aires de stationnement en surface, des jardins. Les rampes de parking peuvent être intégrées dans l'espace libre. Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin...) ou minéral (terrasse...).

**Espace végétalisé** : Espace planté de végétaux. Selon le contexte, ces végétaux peuvent être des arbres, des arbustes, des vivaces ou de la prairie.

**Exhaussement de sol** : Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si la hauteur excède 2m.

**Extension** : Construction augmentant l'emprise au sol du bâtiment principal\*.

## F-----

**Façades** : Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment\* (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

**Faitage** : Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf la hauteur de construction)

**G**-----  
**Grille en serrurerie** : Assemblage de barreaux ronds ou carrés constituant une clôture.

**H**-----  
**Haie** : Plantation harmonieuse d'arbres et/ou d'arbustes en une ou plusieurs lignes parallèles.

**Haie arbustive** : Haie formée uniquement d'arbustes (*hauteur maximale : 2 m*).

**Haie à port libre** : Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisines.

**Haie bocagère** : Haie comportant trois étages de végétation : arbre principal de haute-tige; arbre secondaire : baliveau ou cépée traité en taillis ; et arbustes. Ces haies marquaient la limite de propriété entre deux parcelles agricoles et jouent un grand rôle dans la circulation et la régulation des eaux.

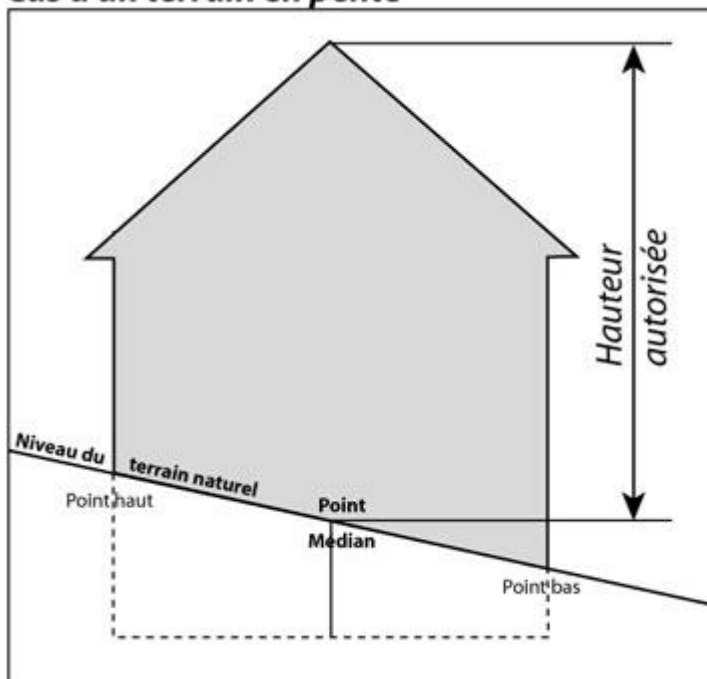
**Haie de clôture** : Haie qui marque la limite entre deux parcelles ou deux propriétés.

**Hauteur H** : Correspond au plan vertical de la façade sur voie\* calculé à partir du milieu de la façade. Le point limite est l'égout du toit\* pour les toitures à pente, et l'acrotère\* des terrasses pour les toitures terrasses.

**Hauteur plafond** : La hauteur plafond est l'altitude limite que doivent respecter les constructions\*, au faîtiage pour les toitures à pentes, et l'acrotère\* des terrasses pour les toitures terrasses.

**Hauteur de construction (art.10)** : Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre ou par référence à une côte altimétrique. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus, sauf pour l'habitat individuel où ils sont exclus.

#### **Cas d'un terrain en pente**



Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée selon le principe exposé dans le schéma ci contre, à l'exclusion de certaines zones prévoyant un système différent et plus contraignant.

## **I**-----

**Imperméabilisation** : Protection contre le passage de l'eau à travers une paroi ou une revêtement.

**Installations classées pour la protection de l'environnement** : Sont soumis aux dispositions de la loi du 19 juillet 1976 : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et de l'environnement.

## **L**-----

**Limite séparative** : Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- les limites latérales aboutissant à une voie\* ou une emprise publique. Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie\* ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.
- les limites de fond de terrain. Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie\* ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les coeurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie\*.

**Lucarne** : Ouvrage en saillie\* sur un toit, comportant une ou plusieurs fenêtres donnant sur jour et de l'air aux combles.

## **M**-----

**Marges de reculement portées aux documents graphiques** : Dès lors qu'une marge de recul est portée au document graphique, les constructions\* ou parties de construction doivent être implantées sur ou au-delà de cette limite dans le respect des dispositions de l'article 6 de la zone considérée.

Toutefois, des éléments de construction, tels qu'auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les saillies traditionnelles\*, les éléments architecturaux, les balcons... ainsi que les parcs publics souterrains de stationnement peuvent être admis dans la marge de recul.

**Menuiserie** : Ensemble des ouvrages en bois, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).

**Mur pignon** : Mur extérieur réunissant les murs de façades.

## **P**-----

**Périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'urbanisme** : Il s'agit de périmètre identifié autour de bâtiment\* remarquable identifié au titre de l'article L. 123-1-7°, dans lesquels une attention particulière devra être portée lors de la réalisation des travaux afin qu'ils prennent en compte lesdits bâtiments\*.

**Pièces principales ou secondaires** : Dans le cadre du présent règlement, les possibilités d'implantation des constructions, quelque soit leur destination, peuvent être

différentes selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- des pièces principales, c'est-à-dire celles affectées au séjour, au repas, au sommeil, au jeu, à la cuisine ou au travail ;
- des pièces secondaires, c'est à dire toutes celles ne constituant des pièces principales, telles que celles affectées aux salles d'eau, sanitaires, dégagements, etc...

**Pignon** : Mur qui se termine en triangle dans une maison à deux versants\* de toiture.

**Poteau** : Pièce verticale porteuse.

**Porche** : Espace couvert qui abrite l'accès et l'entrée principale d'un bâtiment\*. Le mot peut désigner aussi bien un simple auvent de bois qu'un édifice en pierre.

## **S**-----

**Saillie** : Partie d'un bâtiment\* avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant\* d'une toiture, une corniche, un balcon.

**Saillies traditionnelles** : Les saillies traditionnelles sont ainsi définies : seuils, socles, soubassements, bandeaux, corniches, appuis de fenêtre, cheminées, encadrements, pilastres, nervures, pare-soleil, garde-corps, oriels, marquises\* ainsi que la partie des balcons qui ne dépasse pas de plus de 0,80 m le nu de la façade.

**Sous-sol** : Couche du sol qui se trouve au-dessous de la couche arable (Petit Larousse).

**Surface de plancher** : L'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme (modifié par le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 1) définit la surface plancher :

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

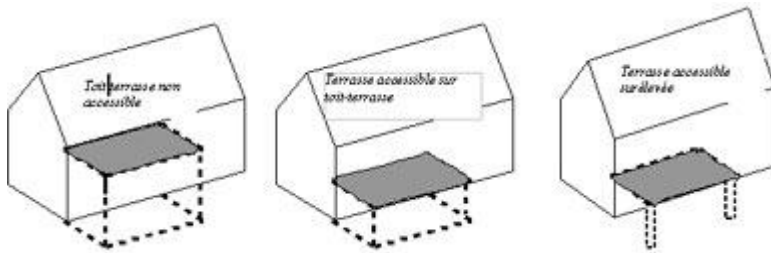
- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

**Surface végétalisée** : Voir espace végétalisé.

## **T**-----

**Terrain** : Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

**Toit terrasse** : Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible.  
Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,..) sont assimilées aux toitures-terrasses dans l'application du présent règlement.



**U**-----

**Unité foncière** : il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à une même propriétaire. Elle constitue le terrain au sens du présent règlement.

**V**-----

**Végétalisé** : Voir espace végétalisé.

**Versant** : Pente d'une toiture.

**Voie** : Passage desservant plusieurs constructions\*.

**Voie en impasse** : Petite rue sans issue.