

Département  
du LOT



Communauté d'agglomération  
du Grand Cahors

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTGESTY

## 4 - PARTIE REGLEMENTAIRE

### 4.1 - PARTIE ECRITE

PLU :

Arrêté le :  
21/07/2015

Approuvé le :  
28/09/2016

Exécutoire le :

Plan Local d'Urbanisme prescrit le 13 Octobre 2011

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

Atelier Sol et Cite  
Gérard FRESQUET-Brigitte FRAUCIEL  
Urbanistes OPQU- Architectes dplg  
23 route de Blagnac - 31200 TOULOUSE  
Faubourg de Narcès - 46800 MONTCUQ  
Tel : 05.61.57.86.43 - Fax : 05.61.57.97.78  
E-Mail : contact@soletcite.com

# 4.1

# SOMMAIRE

<b>PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>3</b>
Article 1 - Champ d'application.....	3
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols .....	3
Article 3 - Division du territoire.....	3
Article 4 - Emplacements réservés.....	4
Article 5 – Espaces contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue (TVB) .....	4
Article 6- Eléments à préserver au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme .....	4
Article 7 – Bâtiments pouvant changer de destination.....	4
Article 8 – Destination des constructions.....	5
Article 9 - Ouvrages publics et d'intérêt collectif.....	5
Article 10 - Adaptations mineures .....	5
Article 11 - Protection au titre des Monuments Historiques .....	5
Article 12 - Vestiges archéologiques.....	5
Article 13 - Reconstruction des bâtiments après sinistre .....	5
Article 14 - Edification des clôtures.....	6
Article 15 - Permis de démolir .....	6
Article 16 – Règlement de voirie du Grand Cahors .....	6
Article 17 – Autres .....	6
<b>DEUXIEME PARTIE : REGLEMENT PAR ZONE.....</b>	<b>7</b>
ZONE UA .....	7
ZONE UB.....	13
ZONE UE.....	19
ZONE 1AU .....	24
ZONE A .....	30
ZONE N .....	37
<b>ANNEXE 1 : LEXIQUE DES TERMES TECHNIQUES.....</b>	<b>43</b>
<b>ANNEXE 2 : FICHES DES CAUE.....</b>	<b>47</b>

## PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1 - Champ d'application

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

Il est opposable pour l'exécution de tous travaux, constructions, édifications de clôtures, démolitions, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture d'installations classées.

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.123-1 et suivants) en vigueur à la date d'approbation du PLU.

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

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à 111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, visées à l'article L.126-1 du code de l'urbanisme et qui sont reportées sur les plans des servitudes annexés au PLU.

Se superposent également aux règles de PLU, les effets du Code civil, du Code rural, du Code de l'environnement, du Code forestier, du Code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, du règlement départemental de voirie, du Code de la construction et de l'habitation, etc.

S'appliquent également la législation et la réglementation propre aux installations classées pour la protection de l'environnement, la réglementation en matière de publicité, le schéma directeur d'assainissement.

Ainsi, même si certains articles du règlement du PLU ne sont pas renseignés, les permis de construire sont soumis aux législations citées ci-dessus et doivent respecter leurs prescriptions.

Demeurent applicables également les règlements de lotissements, lorsque leurs règles demeurent en vigueur et sont différentes du PLU (ce sont alors les règles les plus contraignantes qui s'appliquent).

### Article 3 - Division du territoire

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones :

- **Les zones urbaines**, dites **U**, couvrent les parties du territoire déjà urbanisé et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser**, dites **AU** comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- **Les zones agricoles** dites **A** concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles.
- **Les zones naturelles et forestières**, dites **N** couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de l'existence d'une exploitation forestière ou de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones faisant l'objet du présent règlement et reportées au document graphique du PLU sont les suivantes :

**Zone UA** : elle correspond aux secteurs d'urbanisation anciens du bourg et des hameaux qui présentent un bâti ancien de qualité à préserver et un tissu urbain relativement dense. Cette zone peut comprendre un potentiel de mixité de commerces, de services et d'habitat.

**Zone UB** : elle comprend les espaces bâtis situés à la périphérie du bourg avec une trame urbaine plus aérée et qui correspondent à l'extension urbaine plus récente de la commune.

**Zone UE** : il s'agit de secteurs identifiés comme ayant une vocation d'équipements publics/collectifs et /ou d'intérêt général.

**Zone 1AU** : Il s'agit des secteurs identifiés comme ayant vocation à être urbanisés à court terme et dont la vocation principale est l'habitat. Les zones AU, ouvertes à l'urbanisation, sont destinées à l'extension de l'urbanisation à la condition que la desserte en réseaux existe en capacités suffisantes au droit de la zone. La constructibilité n'est pas soumise à une modification du PLU.

**Zone A** : elle concerne les espaces agricoles à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique des terres. Les installations agricoles y sont favorisées. Elle comprend un secteur **Ap** où les enjeux paysagers et environnementaux impliquent une inconstructibilité sur des terrains dont la vocation est agricole.

**Zone N** : elle comprend les espaces naturels et les sites à forts enjeux paysagers et/ou environnementaux, à préserver de l'urbanisation.

#### **Article 4 - Emplacements réservés**

En application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. Ces emplacements sont reportés sur le document graphique du PLU et précisés dans les annexes du PLU.

#### **Article 5 – Espaces contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue (TVB)**

En application de l'article R.123-11.i du code de l'urbanisme, le document graphique du présent PLU comprend dans les zones A et N, des espaces et secteurs constitutifs de la trame verte et bleue et identifiés en tant qu'ils contribuent aux continuités écologiques.

Dans ces espaces, une attention particulière doit être portée sur la préservation de la richesse de la biodiversité et des continuités écologiques.

#### **Article 6- Eléments à préserver au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme**

Le zonage du présent PLU comprend des éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme

Ces ouvrages ou éléments paysagers constituent des composantes remarquables du patrimoine de la commune à préserver et à valoriser. Ils ont été répertoriés en application de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme, qui permet «d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection».

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée dans le document graphique du PLU, au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme doivent être précédés d'un permis de démolir, en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément du patrimoine paysager que le Plan Local d'Urbanisme a identifié dans le document graphique, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

#### **Article 7 – Bâtiments pouvant changer de destination**

En application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, les bâtiments pouvant changer de destination dans les zones A et N du PLU sont identifiés dans le document graphique du

PLU. Le changement de destination de ces bâtiments est conditionné par la capacité des réseaux à desservir les constructions.

### **Article 8 – Destination des constructions**

En application de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, les règles énoncées dans le règlement peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

### **Article 9 - Ouvrages publics et d'intérêt collectif**

Dans toutes les zones du présent PLU, les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics, aux équipements collectifs et publics, aux installations d'intérêt général et aux constructions portées par un opérateur public.

### **Article 10 - Adaptations mineures**

En application de l'article L123-1-9 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **Article 11 - Protection au titre des Monuments Historiques**

Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part du propriétaire privé que des collectivités ou établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **Article 12 - Vestiges archéologiques**

Conformément aux dispositions du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans des zones présentant un intérêt archéologique sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du code du patrimoine.

Selon l'article R.111.4 du code de l'urbanisme : « 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 13 - Reconstruction des bâtiments après sinistre**

En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article [L.421-5](#), la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

#### **Article 14 - Edification des clôtures**

L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures agricoles, est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et à la délibération du conseil municipal de Montgesty en date du 17 juin 2015.

#### **Article 15 - Permis de démolir**

Les démolitions sont soumises aux permis de démolir sur l'ensemble du territoire conformément à l'article L.421-3 et R.421 -27 du code de l'urbanisme et à la délibération du conseil municipal de Montgesty en date du 17 juin 2015.

#### **Article 16 – Règlement de voirie du Grand Cahors**

La communauté d'Agglomération du Grand Cahors a approuvé le 05/12/2011 un règlement de voirie. Ce document annexé au présent PLU s'impose à toutes les autorisations d'urbanisme. Il définit en particulier les droits et obligations du riverain en matière de création ou d'aménagement d'un accès au domaine public, d'implantation des clôtures, d'écoulement des eaux pluviales, d'implantation des constructions par rapport au domaine public, dimensions des saillies autorisées sur le domaine public, etc.

#### **Article 17 – Autres**

Les principes illustrés dans les fiches du CAUE annexées au règlement doivent être respectés.

## DEUXIEME PARTIE : REGLEMENT PAR ZONE

### ZONE UA

Rappel de la légende du règlement graphique de la zone urbaine UA

Zone UA



#### **ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- Les constructions et installations nouvelles à usage agricole et forestière, à usage industriel, d'entrepôt,
- Les terrains de camping, le stationnement de caravanes isolées, les habitations légères de loisirs (HLL), les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les parcs photovoltaïques au sol.

#### **ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Sous réserve de ne pas créer de nuisances (olfactives ou sonores) incompatibles avec le voisinage des lieux habités :

- Les nouvelles constructions, les extensions des bâtiments existants et les annexes à usage artisanal, commercial ou de services, de bureaux ou d'hébergement hôtelier.
- L'extension ou la création d'installations classées.
- Le changement de destination des constructions existantes.
- les constructions et installations nécessaires aux services/équipements publics ou d'intérêt collectif/général

#### **ARTICLE UA3 : ACCES ET VOIRIE**

---

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou pour les personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent respecter le règlement communautaire de voirie annexé au PLU.

Tout nouvel accès sur les RD50, RD172, RD46 et RD13 sera interdit sauf avis favorable du Département.

## **ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **Dispositions générales :**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

#### **1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2. Assainissement :**

##### **2.1. Eaux usées :**

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel, dans les zones d'affaissement (dolines) ou dans les caniveaux des rues est interdite.

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement, s'il existe.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

##### **2.2. Eaux pluviales :**

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent, chaque fois que c'est possible, être récupérées, conservées ou infiltrées sur l'unité foncière. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans les zones d'affaissement (dolines).

##### **2.3. Réseaux secs :**

Les branchements de distribution électrique seront obligatoirement aménagés en souterrain pour les nouvelles constructions, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les branchements et réseaux de distribution de télécommunication seront obligatoirement aménagés en souterrain pour les nouvelles constructions, sauf en cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE UA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Au moins une façade des constructions doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres de l'alignement des voies existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

Les bassins de piscines devront être implantés avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ou à la limite qui s'y substitue portée au document graphique.

L'extension des constructions existantes implantées en retrait de la bande d'implantation à la date d'approbation du présent PLU, devra être réalisée en continuité des constructions existantes sans aggraver la non-conformité existante, sauf impossibilité technique.



Les annexes, dont la surface de plancher ou l'emprise au sol, s'il n'y a pas de surface de plancher, est <20m<sup>2</sup> ne sont pas concernées par les règles ci-dessus.

Pour les parcelles riveraines des routes départementales, toute nouvelle construction ainsi que les extensions et les annexes doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'emprise de la voie.

Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies publiques, les règles de recul ne se cumulent pas. Ainsi, la règle de recul ne s'appliquera qu'à une seule voie. Toutefois, les reculs demandés par le Département devront être dans tous les cas respectés.

Une implantation autre pourra être autorisée pour toutes les constructions et installations nécessaires aux services/équipements publics ou d'intérêt collectif/général.

#### **ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Au moins une façade des constructions nouvelles, des extensions des constructions existantes et des annexes devra être implantée:

- soit en limite séparative
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier sans être inférieure à 3 mètres et sans excéder 12 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, qui ne respectent pas les règles ci-dessus à condition ne pas aggraver l'état existant.

Les annexes, dont la surface de plancher ou l'emprise au sol, s'il n'y a pas de surface de plancher, est <20m<sup>2</sup> ne sont pas concernées par les règles ci-dessus.

Les bassins de piscines devront être implantés avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Une implantation autre pourra être autorisée pour toutes les constructions et installations nécessaires aux services/équipements publics ou d'intérêt collectif/général.

#### **ARTICLE UA8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres, au point de la construction le plus bas par rapport au terrain naturel existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit (jusqu'à l'acrotère pour les toitures-terrasses).

L'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure à celle imposée, pourra se faire au niveau de l'existant.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres, au point de la construction le plus bas par rapport au terrain naturel existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tours hertziennes, pylônes...) et les éléments techniques (silos, machineries...) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas limitée, sous réserve que le projet tienne compte de l'intégration dans le quartier et dans le paysage.

## **ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### Dispositions générales :

Par leur volume, leur implantation, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

#### 1) Terrassement et exhaussements :

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes doivent s'adapter à la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et non l'inverse (*cf. fiche du CAUE du Tarn : Adaptation au sol des constructions et positionnement du bâti sur le terrain*).

La tenue des remblais et des déblais devra être assurée par des plantations ou des murs de soutènement.

Les enrochements sont limités en hauteur à 0,5 mètres maximum au point le plus bas par rapport au terrain naturel existant avant travaux.

Dans le cas de nécessité technique, les soutènements bâtis devront s'intégrer à l'environnement et aux paysages. L'utilisation d'une couverture végétalisée ou d'une haie sera préconisée afin d'atténuer l'impact visuel.

#### 2) Volume des constructions :

Les constructions nouvelles présenteront une simplicité de volume et des proportions harmonieuses pour toutes les façades.

#### 3) Façades :

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons, gaines et conduits exhausés doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

En cas de réhabilitation, la façade doit être conservée ou restaurée dans son état d'origine. D'une façon générale, les enduits anciens seront réhabilités. Si la qualité du support est avérée (pierres taillées et régulièrement appareillés), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.

#### 4) Couleurs/teintes:

Les enduits doivent être traités dans des teintes et des tons le plus proche possible de ceux des terres naturelles et des sables locaux.

Le blanc pur est interdit pour le traitement des façades à l'exception des encadrements des ouvertures et des menuiseries.

Les teintes vives sont interdites pour le traitement des façades.

Dans le cas de bardage, les teintes mates (dans les tons gris) ou le bois naturel sont privilégiés pour permettre une meilleure intégration dans le paysage.

Pour les bâtiments d'activité, le nombre de couleurs apparentes est limité à trois par construction.

#### 5) Constructions annexes :

Les annexes telles que garage, vérandas, remises, celliers, stockage... devront être le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec les matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale.

#### 6) Travaux sur le bâti traditionnel ancien :

- Les dispositions architecturales d'origine doivent être maintenues :

- volumétrie de la construction (hauteur, pente de toiture) ;
- matériaux de couverture et de façade : les enduits anciens doivent être restaurés sauf si la qualité du support est avérée (pierres taillées et régulièrement appareillées), auquel cas les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur ;
- matériaux de couverture des toitures ;
- composition de la façade (rythme des percements) : la création ou la modification de la taille des ouvertures sont autorisées sous réserve qu'elles constituent des modifications mineures du bâtiment existant et qu'elles respectent son caractère d'origine ;
- vestiges anciens (percements médiévaux) et détails de second œuvre (feronneries, menuiseries, volets, ...).

- La réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine est admise dès lors que cela s'intègre de manière harmonieuse au bâti traditionnel.

- Eléments bâtis identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme : ils doivent être conservés et restaurés en respectant l'unité volumétrique, l'aspect des ensembles bâtis et des éléments traditionnels (toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures, ...).

#### 7) Clôtures :

Les clôtures font parties d'un ensemble bâti, elles doivent donc être conçues dans les mêmes logiques que les bâtiments d'habitations et autres constructions ([cf. fiche du CAUE du Lot : Clôtures et limites de propriété](#)).

Elles devront être constituées :

- soit d'un mur en pierres de pays appareillées ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal)
- soit d'une haie vive constituées d'essences locale, doublée ou non d'un grillage
- soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'une grille doublée par une haie vive constituée d'essences locales.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,80 mètres que cela soit sur les voies et emprises publiques ou sur les limites séparatives.

Les haies, clôtures... doivent être établies suivant l'alignement établi par le service gestionnaire de la voie sous réserve des servitudes de visibilité.

#### 8) Portail :

Les portails devront être implantés avec un recul minimum de 5 mètres.

Leur hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

### 9) Toitures :

La règle est le toit de tuiles avec des teintes et des pentes reprenant celles des constructions avoisinantes. D'autres pentes et matériaux sont autorisés s'ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet architectural contemporain de qualité favorisant l'insertion du bâti dans le site et répondant à des préoccupations d'ordre environnemental et bioclimatique. Toutefois, l'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite.

Les toitures monopentes sont autorisées uniquement pour les annexes et extensions adossées au volume principal et sous réserve que leur pente soit comprise entre 30 et 45%.

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'elles n'apparaissent pas comme un élément rapporté et qu'ils s'intègrent à l'environnement proche (respect des enjeux de covisibilité).

### 10) Eléments en saillie :

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobiles ainsi que les paraboles, soumis à autorisation, sont interdits en façade sur rue. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

### 11) Volets roulants :

Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants devront être intégrés à la maçonnerie.

Pour les constructions existantes, les coffres de volets roulants sont interdits en saillie.

## **ARTICLE UA12 : STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins engendrés par l'occupation du sol ou par la ou les activités concernées. La superficie à prendre en compte est de 25m<sup>2</sup> par véhicule.

## **ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Dans le cas de plantation d'une haie, les essences végétales locales seront privilégiées (cf. fiches CAUE en annexe du règlement)

## **ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UA15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UA16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.

# ZONE UB

Rappel de la légende du règlement graphique de la zone urbaine UB

Zone UB



## **ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- Les constructions et installations nouvelles à usage agricole et forestière, industriel, d'entrepôt,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les terrains de camping, le stationnement de caravanes isolées, les habitations légères de loisirs (HLL), les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les parcs photovoltaïques au sol.

## **ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Sous réserve de ne pas créer de nuisances (olfactives ou sonores) incompatibles avec le voisinage des lieux habités :

- Les nouvelles constructions, les extensions des bâtiments existants et les annexes à usage artisanal, commercial, de services ou de bureaux.
- L'extension ou la création d'installations classées.
- Le changement de destination des constructions existantes.
- les constructions et installations nécessaires aux services/équipements publics ou d'intérêt collectif/général
- Pour les parcelles couvertes par l'OAP, les constructions nouvelles sont autorisées sous la forme d'une opération d'ensemble et en respectant les principes établis dans les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU.

## **ARTICLE UB3 : ACCES ET VOIRIE**

---

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou pour les personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent respecter le règlement communautaire de voirie annexé au PLU.

Tout nouvel accès sur les RD50, RD172, RD46 et RD13 sera interdit sauf avis favorable du Département.

Pour les parcelles soumises à l'OAP, les principes de cette dernière s'appliquent.

## **ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **Dispositions générales :**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

#### **1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2. Assainissement :**

##### **2.1. Eaux usées :**

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel, dans les zones d'affaissement (dolines) ou dans les caniveaux des rues est interdite.

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement, s'il existe.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

##### **2.2. Eaux pluviales :**

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent, chaque fois que c'est possible, être récupérées, conservées ou infiltrées sur l'unité foncière. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans les zones d'affaissement (dolines).

##### **2.3. Réseaux secs :**

Les branchements de distribution électrique seront obligatoirement aménagés en souterrain pour les nouvelles constructions, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les branchements et réseaux de distribution de télécommunication seront obligatoirement aménagés en souterrain pour les nouvelles constructions, sauf en cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE UB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Au moins une façade des constructions doit être implantée dans une bande comprise entre 5 et 15 mètres de l'alignement des voies existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

Les bassins de piscines devront être implantés avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ou à la limite qui s'y substitue portée au document graphique.

L'extension des constructions existantes implantées en retrait de la bande d'implantation à la date d'approbation du présent PLU, devra être réalisée en continuité des constructions existantes sans aggraver la non-conformité existante, sauf impossibilité technique.

Les annexes, dont la surface de plancher ou l'emprise au sol, s'il n'y a pas de surface de plancher, est <20m<sup>2</sup> ne sont pas concernées par les règles ci-dessus.

Pour les parcelles riveraines des routes départementales, toute nouvelle construction ainsi que les extensions et les annexes doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'emprise de la voie.

Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies publiques, les règles de recul ne se cumulent pas. Ainsi, la règle de recul ne s'appliquera qu'à une seule voie. Toutefois, les reculs demandés par le Département devront être dans tous les cas respectés.

Une implantation autre pourra être autorisée pour toutes les constructions et installations nécessaires aux services/équipements publics ou d'intérêt collectif/général.

#### **ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Au moins une façade des constructions nouvelles, des extensions des constructions existantes et des annexes devra être implantée:

- soit en limite séparative
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier sans être inférieure à 3 mètres et sans excéder 12 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas les règles ci-dessus, à condition ne pas aggraver l'état existant.

Les annexes, dont la surface de plancher ou l'emprise au sol, s'il n'y a pas de surface de plancher, est <20m<sup>2</sup> ne sont pas concernées par les règles ci-dessus.

Les bassins de piscines devront être implantés avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Une implantation autre pourra être autorisée pour toutes les constructions et installations nécessaires aux services/équipements publics ou d'intérêt collectif/général.

#### **ARTICLE UB8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Au moins une façade de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 3 et 15 mètres des constructions existantes.

#### **ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres, au point de la construction le plus bas par rapport au terrain naturel existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit (jusqu'à l'acrotère pour les toitures-terrasses).

L'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure à celle imposée, pourra se faire au niveau de l'existant.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres, au point de la construction le plus bas par rapport au terrain naturel existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tours hertziennes, pylônes...) et les éléments techniques (silos, machineries...)

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas limitée, sous réserve que le projet tienne compte de l'intégration dans le quartier et dans le paysage.

## **ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### Dispositions générales :

Par leur volume, leur implantation, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

#### 1) Terrassement et exhaussements :

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes doivent s'adapter à la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et non l'inverse (*cf. fiche du CAUE du Tarn : Adaptation au sol des constructions et positionnement du bâti sur le terrain*).

La tenue des remblais et des déblais devra être assurée par des plantations ou des murs de soutènement.

Les enrochements sont limités en hauteur à 0,5 mètres maximum au point le plus bas par rapport au terrain naturel existant avant travaux.

Dans le cas de nécessité technique, les soutènements bâtis devront s'intégrer à l'environnement et aux paysages. L'utilisation d'une couverture végétalisée ou d'une haie sera préconisée afin d'atténuer l'impact visuel.

#### 2) Volume des constructions :

Les constructions nouvelles présenteront une simplicité de volume et des proportions harmonieuses pour toutes les façades.

#### 3) Façades :

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

En cas de réhabilitation, la façade doit être conservée ou restaurée dans son état d'origine. D'une façon générale, les enduits anciens seront réhabilités. Si la qualité du support est



avérée (pierres taillées et régulièrement appareillées), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.

#### 4) Couleurs/teintes:

Les enduits doivent être traités dans des teintes et des tons le plus proche possible de ceux des terres naturelles et des sables locaux.

Le blanc pur est interdit pour le traitement des façades à l'exception des encadrements des ouvertures et des menuiseries.

Les teintes vives sont interdites pour le traitement des façades.

Dans le cas de bardage, les teintes mates (dans les tons gris) ou le bois naturel sont privilégiés pour permettre une meilleure intégration dans le paysage.

Pour les bâtiments d'activité, le nombre de couleurs apparentes est limité à trois par construction.

#### 5) Constructions annexes :

Les annexes telles que garage, vérandas, remises, celliers, stockage... devront être le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec les matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale.

#### 6) Travaux sur le bâti traditionnel ancien :

- Les dispositions architecturales d'origine doivent être maintenues :

- volumétrie de la construction (hauteur, pente de toiture) ;
- matériaux de couverture et de façade : les enduits anciens doivent être restaurés sauf si la qualité du support est avérée (pierres taillées et régulièrement appareillées), auquel cas les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur ;
- matériaux de couverture des toitures ;
- composition de la façade (rythme des percements) : la création ou la modification de la taille des ouvertures sont autorisées sous réserve qu'elles constituent des modifications mineures du bâtiment existant et qu'elles respectent son caractère d'origine ;
- vestiges anciens (percements médiévaux) et détails de second œuvre (feronneries, menuiseries, volets, ...).

- La réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine est admise dès lors que cela s'intègre de manière harmonieuse au bâti traditionnel.

- Eléments bâtis identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme : ils doivent être conservés et restaurés en respectant l'unité volumétrique, l'aspect des ensembles bâtis et des éléments traditionnels (toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures, ...).

#### 7) Clôtures :

Les clôtures font parties d'un ensemble bâti, elles doivent donc être conçues dans les mêmes logiques que les bâtiments d'habitations et autres constructions (**[cf. fiche du CAUE du Lot : Clôtures et limites de propriété](#)**).

Elles devront être constituées :

- soit d'un mur en pierres de pays appareillées ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal)
- soit d'une haie vive constituées d'essences locale, doublée ou non d'un grillage
- soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'une grille doublée par une haie vive constituée d'essences locales.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,80 mètres que cela soit sur les voies et emprises publiques ou sur les limites séparatives.

Les haies, clôtures... doivent être établies suivant l'alignement établi par le service gestionnaire de la voie sous réserve des servitudes de visibilité.

8) Portail :

Les portails devront être implantés avec un recul minimum de 5 mètres.

Leur hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

9) Toitures :

En construction traditionnelle, la pente de la toiture devra être conforme à la nature et à la mise en œuvre du matériau.

Les toitures monopentes sont autorisées à condition que leur pourcentage de pente ne dépasse pas 33%


10) Eléments en saillie :

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobiles ainsi que les paraboles, soumis à autorisation, sont interdits en façade sur rue. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

11) Volets roulants :

Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants devront être intégrés à la maçonnerie.

Pour les constructions existantes, les coffres de volets roulants sont interdits en saillie.

 **ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins engendrés par l'occupation du sol ou par la ou les activités concernées. La superficie à prendre en compte est de 25m<sup>2</sup> par véhicule.

 **ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Dans le cas de plantation d'une haie, les essences végétales locales seront privilégiées (cf. fiches CAUE en annexe du règlement)

 **ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)**

---

Non réglementé.

 **ARTICLE UB15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

 **ARTICLE UB16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.

# ZONE UE

Rappel de la légende du règlement graphique de la zone urbaine UE

Zone UE



## **ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles mentionnées à l'article 2 ci-après.

## **ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- Les nouvelles constructions, les changements de destination, les extensions des bâtiments existants et les annexes à usage d'équipements publics/collectifs et/ou d'intérêt général.

## **ARTICLE UE3 : ACCES ET VOIRIE**

---

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou pour les personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent respecter le règlement communautaire de voirie annexé au PLU.

Tout nouvel accès sur les RD50, RD172, RD46 et RD13 sera interdit sauf avis favorable du Département.

## **ARTICLE UE4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **Dispositions générales :**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

#### **1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2. Assainissement :**

##### **2.1. Eaux usées :**

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel, dans les zones d'affaissement (dolines) ou dans les caniveaux des rues est interdite.

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement, s'il existe.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

### **2.2. Eaux pluviales :**

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent, chaque fois que c'est possible, être récupérées, conservées ou infiltrées sur l'unité foncière. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans les zones d'affaissement (dolines).

### **2.3. Réseaux secs :**

Les branchements de distribution électrique seront obligatoirement aménagés en souterrain pour les nouvelles constructions, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les branchements et réseaux de distribution de télécommunication seront obligatoirement aménagés en souterrain pour les nouvelles constructions, sauf en cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE UE5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Non règlementé.

## **ARTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Au moins une façade des nouvelles constructions/installations devra être implantée avec un recul minimum de 0,5 mètres de l'alignement des voies existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU devra être réalisée en continuité sans aggraver la non-conformité existante, sauf impossibilité technique.

## **ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Au moins une façade des nouvelles constructions et des extensions des constructions existantes devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas la règle ci-dessus, à condition ne pas aggraver l'état existant.

## **ARTICLE UE8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non règlementé.

## **ARTICLE UE9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UE10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé

## **ARTICLE UE11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### Dispositions générales :

Par leur volume, leur implantation, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

#### 1) Terrassement et exhaussements :

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes doivent s'adapter à la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et non l'inverse (*cf. fiche du CAUE du Tarn : Adaptation au sol des constructions et positionnement du bâti sur le terrain*).

La tenue des remblais et des déblais devra être assurée par des plantations ou des murs de soutènement.

Les enrochements sont limités en hauteur à 0,5 mètres maximum au point le plus bas par rapport au terrain naturel existant avant travaux.

Dans le cas de nécessité technique, les soutènements bâtis devront s'intégrer à l'environnement et aux paysages. L'utilisation d'une couverture végétalisée ou d'une haie sera préconisée afin d'atténuer l'impact visuel.

#### 2) Volume des constructions :

Les constructions nouvelles présenteront une simplicité de volume et des proportions harmonieuses pour toutes les façades.

#### 3) Façades :

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons, gaines et conduits exhausés doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

En cas de réhabilitation, la façade doit être conservée ou restaurée dans son état d'origine. D'une façon générale, les enduits anciens seront réhabilités. Si la qualité du support est avérée (pierres taillées et régulièrement appareillés), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.

#### 4) Couleurs/teintes:

Les enduits doivent être traités dans des teintes et des tons le plus proche possible de ceux des terres naturelles et des sables locaux.

Le blanc pur est interdit pour le traitement des façades à l'exception des encadrements des ouvertures et des menuiseries.

Les teintes vives sont interdites pour le traitement des façades.

Dans le cas de bardage, les teintes mates (dans les tons gris) ou le bois naturel sont privilégiés pour permettre une meilleure intégration dans le paysage.

Pour les bâtiments d'activité, le nombre de couleurs apparentes est limité à trois par construction.

#### 5) Constructions annexes :

Les annexes telles que garage, vérandas, remises, celliers, stockage... devront être le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec les matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale.

#### 6) Travaux sur le bâti traditionnel ancien :

- Les dispositions architecturales d'origine doivent être maintenues :
  - volumétrie de la construction (hauteur, pente de toiture) ;
  - matériaux de couverture et de façade : les enduits anciens doivent être restaurés sauf si la qualité du support est avérée (pierres taillées et régulièrement appareillées), auquel cas les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur ;
  - matériaux de couverture des toitures ;
  - composition de la façade (rythme des percements) : la création ou la modification de la taille des ouvertures sont autorisées sous réserve qu'elles constituent des modifications mineures du bâtiment existant et qu'elles respectent son caractère d'origine ;
  - vestiges anciens (percements médiévaux) et détails de second œuvre (feronneries, menuiseries, volets, ...).
- La réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine est admise dès lors que cela s'intègre de manière harmonieuse au bâti traditionnel.
- Eléments bâtis identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme : ils doivent être conservés et restaurés en respectant l'unité volumétrique, l'aspect des ensembles bâtis et des éléments traditionnels (toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures, ...).

#### 7) Clôtures :

Les clôtures font parties d'un ensemble bâti, elles doivent donc être conçues dans les mêmes logiques que les bâtiments d'habitations et autres constructions (**cf. fiche du CAUE du Lot : Clôtures et limites de propriété**).

Elles devront être constituées :

- soit d'un mur en pierres de pays appareillées ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal)
- soit d'une haie vive constituées d'essences locale, doublée ou non d'un grillage
- soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'une grille doublée par une haie vive constituée d'essences locales.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,80 mètres que cela soit sur les voies et emprises publiques ou sur les limites séparatives.

Les haies, clôtures... doivent être établies suivant l'alignement établi par le service gestionnaire de la voie sous réserve des servitudes de visibilité.

#### 8) Portail :

Les portails devront être implantés avec un recul minimum de 5 mètres.

Leur hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

#### 9) Toitures :

En construction traditionnelle, la pente de la toiture devra être conforme à la nature et à la mise en œuvre du matériau.

Les toitures monopentes sont autorisées à condition que leur pourcentage de pente ne dépasse pas 33%

Les toitures terrasses sont également autorisées à condition qu'elles s'intègrent au paysage urbain.


10) Eléments en saillie :

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobiles ainsi que les paraboles, soumis à autorisation, sont interdits en façade sur rue. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

11) Volets roulants :

Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants devront être intégrés à la maçonnerie.

Pour les constructions existantes, les coffres de volets roulants sont interdits en saillie.

 **ARTICLE UE12 : STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins engendrés par l'occupation du sol ou par la ou les activités concernées. La superficie à prendre en compte est de 25m<sup>2</sup> par véhicule.

 **ARTICLE UE13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Dans le cas de plantation d'une haie, les essences végétales locales seront privilégiées (cf. fiches CAUE en annexe du règlement)

 **ARTICLE UE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)**

---

Non réglementé.

 **ARTICLE UE15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

 **ARTICLE UE16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.

# ZONE 1AU

Rappel de la légende du règlement graphique de la zone à urbaniser 1AU

Zone 1AU



## **ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- Les constructions et installations nouvelles à usage agricole et forestière, industriel, d'entrepôt,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les terrains de camping, le stationnement de caravanes isolées, les habitations légères de loisirs (HLL), les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les parcs photovoltaïques au sol.

## **ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Sous réserve de ne pas créer de nuisances (olfactives ou sonores) incompatibles avec le voisinage des lieux habités :

- Les nouvelles constructions, les extensions des bâtiments existants et les annexes à usage artisanal, commercial, de services ou de bureaux.
- L'extension ou la création d'installations classées.
- Le changement de destination des constructions existantes.
- les constructions et installations nécessaires aux services/équipements publics ou d'intérêt collectif/général
- Les constructions nouvelles sont autorisées :
  - soit sous forme d'une opération d'ensemble et en respectant les principes établis dans les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU : secteur du Clos, secteurs B et C de La Béote/Cap del Bosc
  - soit sous forme de plusieurs opérations d'ensemble avec un nombre minimum de 2 lots par opération sous réserve que la, ou les premières, réalisée(s) ne compromette(nt) pas l'aménagement global de la zone et en respectant les principes établis dans les orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU : secteur du Clos, secteurs B et C de La Béote/Cap del Bosc
  - soit au coup par coup : secteur A de La Béote/Cap del Bosc.

## **ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIE**

---

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou pour les personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.



Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent respecter le règlement communautaire de voirie annexé au PLU.

Tout nouvel accès sur les RD50, RD172, RD46 et RD13 sera interdit sauf avis favorable du Département.

Pour les parcelles soumises à l'OAP, les principes de cette dernière s'appliquent.

## **ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **Dispositions générales :**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

#### **1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2. Assainissement :**

##### **2.1. Eaux usées :**

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel, dans les zones d'affaissement (dolines) ou dans les caniveaux des rues est interdite.

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement, s'il existe.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

##### **2.2. Eaux pluviales :**

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent, chaque fois que c'est possible, être récupérées, conservées ou infiltrées sur l'unité foncière. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans les zones d'affaissement (dolines).

##### **2.3. Réseaux secs :**

Les branchements de distribution électrique seront obligatoirement aménagés en souterrain pour les nouvelles constructions, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les branchements et réseaux de distribution de télécommunication seront obligatoirement aménagés en souterrain pour les nouvelles constructions, sauf en cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE 1AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Au moins une façade des constructions doit être implantée dans une bande comprise entre 5 et 15 mètres de l'alignement des voies existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

Les bassins de piscines devront être implantés avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ou à la limite qui s'y substitue portée au document graphique.

L'extension des constructions existantes implantées en retrait de la bande d'implantation à la date d'approbation du présent PLU, devra être réalisée en continuité des constructions existantes sans aggraver la non-conformité existante, sauf impossibilité technique.

Les annexes, dont la surface de plancher ou l'emprise au sol, s'il n'y a pas de surface de plancher, est <20m<sup>2</sup> ne sont pas concernées par les règles ci-dessus.

Pour les parcelles riveraines des routes départementales, toute nouvelle construction ainsi que les extensions et les annexes doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'emprise de la voie.

Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies publiques, les règles de recul ne se cumulent pas. Ainsi, la règle de recul ne s'appliquera qu'à une seule voie. Toutefois, les reculs demandés par le Département devront être dans tous les cas respectés.

Une implantation autre pourra être autorisée pour toutes les constructions et installations nécessaires aux services/équipements publics ou d'intérêt collectif/général.

## **ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Au moins une façade des constructions nouvelles, des extensions des constructions existantes et des annexes devra être implantée:

- soit en limite séparative
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier sans être inférieure à 3 mètres et sans excéder 12 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas les règles ci-dessus, à condition ne pas aggraver l'état existant.

Les annexes, dont la surface de plancher ou l'emprise au sol, s'il n'y a pas de surface de plancher, est <20m<sup>2</sup> ne sont pas concernées par les règles ci-dessus.

Les bassins de piscines devront être implantés avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Une implantation autre pourra être autorisée pour toutes les constructions et installations nécessaires aux services/équipements publics ou d'intérêt collectif/général.

## **ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Au moins une façade de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 3 et 15 mètres des constructions existantes.



## **ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres, au point de la construction le plus bas par rapport au terrain naturel existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit (jusqu'à l'acrotère pour les toitures-terrasses).

L'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure à celle imposée, pourra se faire au niveau de l'existant.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres, au point de la construction le plus bas par rapport au terrain naturel existant avant travaux jusqu'à l'égout du toit. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tours hertziennes, pylônes...) et les éléments techniques (silos, machineries...)

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas limitée, sous réserve que le projet tienne compte de l'intégration dans le quartier et dans le paysage.

## **ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### Dispositions générales :

Par leur volume, leur implantation, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

#### 1) Terrassement et exhaussements :

Les constructions nouvelles, extensions ou annexes doivent s'adapter à la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et non l'inverse (*cf. fiche du CAUE du Tarn : Adaptation au sol des constructions et positionnement du bâti sur le terrain*).

La tenue des remblais et des déblais devra être assurée par des plantations ou des murs de soutènement.

Les enrochements sont limités en hauteur à 0,5 mètres maximum au point le plus bas par rapport au terrain naturel existant avant travaux.

Dans le cas de nécessité technique, les soutènements bâtis devront s'intégrer à l'environnement et aux paysages. L'utilisation d'une couverture végétalisée ou d'une haie sera préconisée afin d'atténuer l'impact visuel.

## 2) Volume des constructions :

Les constructions nouvelles présenteront une simplicité de volume et des proportions harmonieuses pour toutes les façades.

## 3) Façades :

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons, gaines et conduits exhausés doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

En cas de réhabilitation, la façade doit être conservée ou restaurée dans son état d'origine. D'une façon générale, les enduits anciens seront réhabilités. Si la qualité du support est avérée (pierres taillées et régulièrement appareillés), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.

## 4) Couleurs/teintes:

Les enduits doivent être traités dans des teintes et des tons le plus proche possible de ceux des terres naturelles et des sables locaux.

Le blanc pur est interdit pour le traitement des façades à l'exception des encadrements des ouvertures et des menuiseries.

Les teintes vives sont interdites pour le traitement des façades.

Dans le cas de bardage, les teintes mates (dans les tons gris) ou le bois naturel sont privilégiés pour permettre une meilleure intégration dans le paysage.

Pour les bâtiments d'activité, le nombre de couleurs apparentes est limité à trois par construction.

## 5) Constructions annexes :

Les annexes telles que garage, vérandas, remises, celliers, stockage... devront être le complément naturel de l'habitat, elles seront réalisées avec les matériaux et un choix de coloris formant un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale.

## 6) Clôtures :

Les clôtures font parties d'un ensemble bâti, elles doivent donc être conçues dans les mêmes logiques que les bâtiments d'habitations et autres constructions ([\*cf. fiche du CAUE du Lot : Clôtures et limites de propriété\*](#)).

Elles devront être constituées :

- soit d'un mur en pierres de pays appareillées ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal)
- soit d'une haie vive constituées d'essences locale, doublée ou non d'un grillage
- soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'une grille doublée par une haie vive constituée d'essences locales.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,80 mètres que cela soit sur les voies et emprises publiques ou sur les limites séparatives.

Les haies, clôtures... doivent être établies suivant l'alignement établi par le service gestionnaire de la voie sous réserve des servitudes de visibilité.

## 7) Portail :

Les portails devront être implantés avec un recul minimum de 5 mètres.

Leur hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

## 8) Toitures :

En construction traditionnelle, la pente de la toiture devra être conforme à la nature et à la mise en œuvre du matériau.

Les toitures monopentes sont autorisées à condition que leur pourcentage de pente ne dépasse pas 33%


9) Eléments en saillie :

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobiles ainsi que les paraboles, soumis à autorisation, sont interdits en façade sur rue. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

10) Volets roulants :

Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants devront être intégrés à la maçonnerie.

Pour les constructions existantes, les coffres de volets roulants sont interdits en saillie.

 **ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins engendrés par l'occupation du sol ou par la ou les activités concernées. La superficie à prendre en compte est de 25m<sup>2</sup> par véhicule.

 **ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Dans le cas de plantation d'une haie, les essences végétales locales seront privilégiées (cf. fiches CAUE en annexe du règlement)

 **ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)**

---

Non réglementé.

 **ARTICLE 1AU15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

 **ARTICLE 1AU16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.

# ZONE A

Rappel de la légende du règlement graphique de la zone agricole

Secteur A 

Secteur Ap 

## ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

**Dans le secteur Ap**, toutes les constructions et installations nouvelles, ainsi que les extensions et annexes liées à des constructions et installations existantes, sont interdites.

**Dans le secteur A**, toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles mentionnées à l'article 2 ci-après.

De plus :

- **dans les « espaces contribuant aux continuités écologiques » identifiés au titre de l'article R123-11 du Code de l'Urbanisme**

Sont interdites les clôtures infranchissables ou imperméables, qui s'opposeraient aux continuités écologiques

## ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

---

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les locaux destinés à la vente et/ou à la transformation des produits agricoles issus de l'exploitation
- L'aménagement, la reconstruction et l'extension des constructions nécessaires à l'exploitation agricole existantes sous réserve de ne pas porter atteinte aux conditions de vie des voisins et sous réserve de s'intégrer à l'environnement
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site en ne générant pas d'augmentation conséquente des distances de réciprocités et à condition de ne pas dépasser :
  - o 50% 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,
- Le changement de destination des bâtiments désignés au titre de l'article L123-1-5-II-6° du Code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition que les réseaux soient suffisants (selon pièce 4-5 du PLU)
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les affouillements/exhaussements nécessaires aux équipements collectifs ou services publics

## **ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE**

---

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou pour les personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent respecter le règlement communautaire de voirie annexé au PLU.

Tout nouvel accès sur les RD50, RD172, RD46 et RD13 sera interdit sauf avis favorable du Département.

## **ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **Dispositions générales :**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

#### **1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2. Assainissement :**

##### **2.1. Eaux usées :**

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel, dans les zones d'affaissement (dolines) ou dans les caniveaux des rues est interdite.

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement, s'il existe.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

##### **2.2. Eaux pluviales :**

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent, chaque fois que c'est possible, être récupérées, conservées ou infiltrées sur l'unité foncière. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans les zones d'affaissement (dolines).

##### **2.3. Réseaux secs :**

Les branchements de distribution électrique seront obligatoirement aménagés en souterrain pour les nouvelles constructions, sauf en cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- Pour les constructions à usage d'habitation : Au moins une façade des nouvelles constructions doit être implantée dans une bande comprise entre 5 et 15 mètres de l'alignement des voies existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.
- Pour les autres constructions : Au moins une des façades des nouvelles constructions/installations devra être implantée avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

Les bassins de piscines devront être implantés avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ou à la limite qui s'y substitue portée au document graphique.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU devra être réalisée en continuité sans aggraver la non-conformité existante, sauf impossibilité technique.

Pour les parcelles riveraines des routes départementales, toute nouvelle construction ainsi que les extensions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'emprise de la voie.

Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies publiques, les règles de recul ne se cumulent pas. Ainsi, la règle de recul ne s'appliquera qu'à une seule voie. Toutefois, les reculs demandés par le Département devront être dans tous les cas respectés.

Une implantation autre pourra être autorisée pour toutes les constructions et installations nécessaires aux services/équipements publics ou d'intérêt collectif/général.

## **ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Au moins une des façades des constructions à usage d'habitation devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres et un maximum de 15 mètres.

Au moins une des façades des autres constructions et des extensions des constructions existantes devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas les règles ci-dessus, à condition ne pas aggraver l'état existant.

Une implantation autre pourra être autorisée pour toutes les constructions et installations nécessaires aux services/équipements publics ou d'intérêt collectif/général.

## **ARTICLE A8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace d'au minimum 4 mètres pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition de salubrité et de sécurité.



## **ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE A10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder, au point de la construction le plus bas par rapport au terrain naturel existant avant travaux :

- 7 mètres jusqu'à l'égout du toit (jusqu'à l'acrotère pour les toitures-terrasses).pour les constructions à usage d'habitation,
- 9 mètres jusqu'au faîtage pour les autres constructions,

L'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure à celle imposée, pourra se faire au niveau de l'existant.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tours hertziennes, pylônes...) et les éléments techniques (silos, machineries...)

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas limitée, sous réserve que le projet tienne compte de l'intégration dans le quartier et dans le paysage.

## **ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### Dispositions générales :

Par leur volume, leur implantation, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

#### 1) Terrassement et exhaussements :

Les constructions nouvelles et les extensions doivent s'adapter à la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et non l'inverse (*cf. fiche du CAUE du Tarn : [Adaptation au sol des constructions et positionnement du bâti sur le terrain](#)*).

La tenue des remblais et des déblais devra être assurée par des plantations ou des murs de soutènement.

Les enrochements sont limités en hauteur à 0,5 mètres maximum au point le plus bas par rapport au terrain naturel existant avant travaux.

Dans le cas de nécessité technique, les soutènements bâtis devront s'intégrer à l'environnement et aux paysages. L'utilisation d'une couverture végétalisée ou d'une haie sera préconisée afin d'atténuer l'impact visuel.

#### 2) Volume des constructions :

##### a) pour les constructions d'habitation :

Les constructions nouvelles présenteront une simplicité de volume et des proportions harmonieuses pour toutes les façades.

##### b) Pour les constructions agricoles :

Tout bâtiment neuf de plus de 50 mètres de long doit être fractionné. Ce fractionnement peut résulter de différences de volumes, plans, couleurs ou matériaux.

### 3) Façades :

#### a) pour les constructions d'habitation :

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons, gaines et conduits exhausés doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

En cas de réhabilitation, la façade doit être conservée ou restaurée dans son état d'origine. D'une façon générale, les enduits anciens seront réhabilités. Si la qualité du support est avérée (pierres taillées et régulièrement appareillés), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.

#### b) Pour les constructions agricoles :

L'utilisation de matériaux brillants, de type tôles galvanisées, est interdite.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

### 4) Couleurs/teintes:

Les enduits doivent être traités dans des teintes et des tons le plus proche possible de ceux des terres naturelles et des sables locaux.

Le blanc pur est interdit pour le traitement des façades à l'exception des encadrements des ouvertures et des menuiseries.

Les teintes vives sont interdites pour le traitement des façades.

Dans le cas de bardage, les teintes mates (dans les tons gris) ou le bois naturel sont privilégiés pour permettre une meilleure intégration dans le paysage.

Pour les bâtiments d'activité, le nombre de couleurs apparentes est limité à trois par construction.

### 5) Travaux sur le bâti traditionnel ancien :

Les dispositions architecturales d'origine doivent être maintenues :

- volumétrie de la construction (hauteur, pente de toiture) ;
  - matériaux de couverture et de façade : les enduits anciens doivent être restaurés sauf si la qualité du support est avérée (pierres taillées et régulièrement appareillées), auquel cas les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur ;
  - matériaux de couverture des toitures ;
  - composition de la façade (rythme des percements) : la création ou la modification de la taille des ouvertures sont autorisées sous réserve qu'elles constituent des modifications mineures du bâtiment existant et qu'elles respectent son caractère d'origine ;
  - vestiges anciens (percements médiévaux) et détails de second œuvre (feronneries, menuiseries, volets, ...).
- La réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine est admise dès lors que cela s'intègre de manière harmonieuse au bâti traditionnel.
- Eléments bâtis identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme : ils doivent être conservés et restaurés en respectant l'unité volumétrique, l'aspect des ensembles bâtis et des éléments traditionnels (toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures, ...).

### 6) Clôtures :

Dans les espaces identifiés dans le règlement graphique au titre de l'article R.123-11-i du code de l'urbanisme (réservoir de biodiversité ou corridor écologique), les clôtures devront permettre le passage de la faune (clôtures ajourées ou végétales).

a) pour les constructions d'habitation :

Les clôtures font parties d'un ensemble bâti, elles doivent donc être conçues dans les mêmes logiques que les bâtiments d'habitations et autres constructions (*cf. Annexe n°2 : fiche du CAUE du Lot : Clôtures et limites de propriété*).

Elles devront être constituées :

- soit d'un mur en pierres de pays appareillées ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal)
- soit d'une haie vive constituées d'essences locale, doublée ou non d'un grillage
- soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'une grille doublée par une haie vive constituée d'essences locales.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,80 mètres que cela soit sur les voies et emprises publiques ou sur les limites séparatives.

Les haies, clôtures... doivent être établies suivant l'alignement établi par le service gestionnaire de la voie sous réserve des servitudes de visibilité.

b) Pour les constructions agricoles :

Non réglementé

7) Portail :

Les portails devront être implantés avec un recul minimum de 5 mètres.

Leur hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

8) Toitures :

a) pour les constructions d'habitation :

La règle est le toit de tuiles avec des teintes et des pentes reprenant celles des constructions avoisinantes. D'autres pentes et matériaux sont autorisés s'ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet architectural contemporain de qualité favorisant l'insertion du bâti dans le site et répondant à des préoccupations d'ordre environnemental et bioclimatique. Toutefois, l'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite.

Les toitures monopentes sont autorisées uniquement pour les annexes et extensions adossées au volume principal et sous réserve que leur pente soit comprise entre 30 et 45%. Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'elles n'apparaissent pas comme un élément rapporté et qu'ils s'intègrent à l'environnement proche (respect des enjeux de covisibilité).

b) Pour les constructions agricoles :

Pour les constructions nouvelles, les toitures monopentes et les toitures terrasses sont interdites.

Pour les extensions, les toitures terrasses sont autorisées ainsi que les toitures monopentes à condition que leur pourcentage de pente ne dépasse pas 33%.

Il est imposé pour les toits à double pente une répartition des pentes d'au minimum 2/3-1/3. Dans le cas de restauration ou d'agrandissement, la pente et le matériau d'origine pourront être conservés.

9) Eléments en saillie :


Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobiles ainsi que les paraboles, soumis à autorisation, sont interdits en façade sur rue. Les

appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

10) Volets roulants :

Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants devront être intégrés à la maçonnerie.

Pour les constructions existantes, les coffres de volets roulants sont interdits en saillie.

 **ARTICLE A12 : STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins engendrés par l'occupation du sol ou par la ou les activités concernées. La superficie à prendre en compte est de 25m<sup>2</sup> par véhicule.

 **ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Dans le cas de plantation d'une haie, les essences végétales locales seront privilégiées (cf. fiches CAUE en annexe du règlement)

**Éléments paysagers identifiés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme**

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément du patrimoine paysager (végétation, réseau de haies et alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet, parc et jardin...), que le Plan Local d'Urbanisme a identifié dans le document graphique, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

Leurs coupes et abattages pourront être admis sous condition :

- d'être compensés sur place, par renouvellement naturel ou plantation d'essences équivalentes,
- dans la limite d'une exploitation de un tiers des arbres de l'alignement sur une période de 10 ans, préférentiellement sur les arbres mûrs, dépérissants ou dangereux,
- pour nécessité d'accès à la parcelle, si aucun autre accès n'est possible,
- pour aménagement d'un équipement nécessaire aux services publics.

 **ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)**

---

Non réglementé.

 **ARTICLE A15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

 **ARTICLE A16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.

# ZONE N

Rappel de la légende du règlement graphique de la zone naturelle N

Zone N



## **ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles mentionnées à l'article 2 ci-après.

De plus :

- **dans les « espaces contribuant aux continuités écologiques » identifiés au titre de l'article R123-11 du Code de l'Urbanisme**

Sont interdites les clôtures infranchissables ou imperméables, qui s'opposeraient aux continuités écologiques

## **ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- Les constructions nouvelles lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les constructions nécessaires à l'exploitation pastorale à condition d'être démontables.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone ou la qualité paysagère du site en ne générant pas d'augmentation conséquente des distances de réciprocités et à condition de ne pas dépasser :
  - o 50% 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,
- Le changement de destination des bâtiments désignés au titre de l'article L123-1-5-II-6° du Code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition que les réseaux soient suffisants (selon pièce 4-5 du PLU)
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteintes à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les affouillements/exhaussements nécessaires aux équipements collectifs ou services publics

## **ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE**

---

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou pour les personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent respecter le règlement communautaire de voirie annexé au PLU.

Tout nouvel accès sur les RD50, RD172, RD46 et RD13 sera interdit sauf avis favorable du Département.

## **ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **Dispositions générales :**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

#### **1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2. Assainissement :**

##### **2.1. Eaux usées :**

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel, dans les zones d'affaissement (dolines) ou dans les caniveaux des rues est interdite.

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées doit être obligatoirement raccordé au réseau public d'assainissement, s'il existe.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et au schéma communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

##### **2.2. Eaux pluviales :**

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent, chaque fois que c'est possible, être récupérées, conservées ou infiltrées sur l'unité foncière. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans les zones d'affaissement (dolines).

##### **2.3. Réseaux secs :**

Les branchements de distribution électrique seront obligatoirement aménagés en souterrain pour les nouvelles constructions, sauf en cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Au moins une des façades des constructions/installations devra être implantée avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU devra être réalisée en continuité sans aggraver la non-conformité existante, sauf impossibilité technique.

Les bassins de piscines devront être implantés avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ou à la limite qui s'y substitue portée au document graphique.

Pour les parcelles riveraines des routes départementales, toute nouvelle construction ainsi que les extensions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'emprise de la voie. Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies publiques, les règles de recul ne se cumulent pas. Ainsi, la règle de recul ne s'appliquera qu'à une seule voie. Toutefois, les reculs demandés par le Département devront être dans tous les cas respectés.

Une implantation autre pourra être autorisée pour toutes les constructions et installations nécessaires aux services/équipements publics ou d'intérêt collectif/général.

#### **ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Au moins une des façades des constructions et des extensions des constructions existantes devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas la règle ci-dessus, à condition ne pas aggraver l'état existant.

Une implantation autre pourra être autorisée pour toutes les constructions et installations nécessaires aux services/équipements publics ou d'intérêt collectif/général.

#### **ARTICLE N8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE N10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé sous réserve que le projet tienne compte de l'intégration dans le quartier et dans le paysage.

#### **ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

##### Dispositions générales :

Par leur volume, leur implantation, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

##### 1) Terrassement et exhaussements :

Les constructions nouvelles et les extensions doivent s'adapter à la morphologie du sol naturel sur lequel elles viennent s'implanter et non l'inverse (*cf. fiche du CAUE du Tarn : Adaptation au sol des constructions et positionnement du bâti sur le terrain*).

La tenue des remblais et des déblais devra être assurée par des plantations ou des murs de soutènement.

Les enrochements sont limités en hauteur à 0,5 mètres maximum au point le plus bas par rapport au terrain naturel existant avant travaux.

Dans le cas de nécessité technique, les soutènements bâtis devront s'intégrer à l'environnement et aux paysages. L'utilisation d'une couverture végétalisée ou d'une haie sera préconisée afin d'atténuer l'impact visuel.

#### 2) Volume des constructions :

Les constructions nouvelles présenteront une simplicité de volume et des proportions harmonieuses pour toutes les façades.

#### 3) Façades :

Toutes les façades, murs extérieurs y compris les pignons, gaines et conduits exhausés doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

En cas de réhabilitation, la façade doit être conservée ou restaurée dans son état d'origine. D'une façon générale, les enduits anciens seront réhabilités. Si la qualité du support est avérée (pierres taillées et régulièrement appareillés), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.

#### 4) Couleurs/teintes:

Les enduits doivent être traités dans des teintes et des tons le plus proche possible de ceux des terres naturelles et des sables locaux.

Le blanc pur est interdit pour le traitement des façades à l'exception des encadrements des ouvertures et des menuiseries.

Les teintes vives sont interdites pour le traitement des façades.

Dans le cas de bardage, les teintes mates (dans les tons gris) ou le bois naturel sont privilégiés pour permettre une meilleure intégration dans le paysage.

Pour les bâtiments d'activité, le nombre de couleurs apparentes est limité à trois par construction.

#### 5) Travaux sur le bâti traditionnel ancien :

- Les dispositions architecturales d'origine doivent être maintenues :

- volumétrie de la construction (hauteur, pente de toiture) ;
- matériaux de couverture et de façade : les enduits anciens doivent être restaurés sauf si la qualité du support est avérée (pierres taillées et régulièrement appareillées), auquel cas les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur ;
- matériaux de couverture des toitures ;
- composition de la façade (rythme des percements) : la création ou la modification de la taille des ouvertures sont autorisées sous réserve qu'elles constituent des modifications mineures du bâtiment existant et qu'elles respectent son caractère d'origine ;
- vestiges anciens (percements médiévaux) et détails de second œuvre (ferronneries, menuiseries, volets, ...).

- La réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine est admise dès lors que cela s'intègre de manière harmonieuse au bâti traditionnel.

- Éléments bâtis identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme : ils doivent être conservés et restaurés en respectant l'unité volumétrique, l'aspect des ensembles bâtis et des éléments traditionnels (toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures, ...).



## 6) Clôtures :

Dans les espaces identifiés dans le règlement graphique au titre de l'article R.123-11-i du code de l'urbanisme (réservoir de biodiversité ou corridor écologique), les clôtures devront permettre le passage de la faune (clôtures ajourées ou végétales).

Les clôtures font parties d'un ensemble bâti, elles doivent donc être conçues dans les mêmes logiques que les bâtiments d'habitations et autres constructions (***cf. fiche du CAUE du Lot : Clôtures et limites de propriété***).

Elles devront être constituées :

- soit d'un mur en pierres de pays appareillées ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal)
- soit d'une haie vive constituées d'essences locale, doublée ou non d'un grillage
- soit d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'une grille doublée par une haie vive constituée d'essences locales.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,80 mètres que cela soit sur les voies et emprises publiques ou sur les limites séparatives.

Les haies, clôtures... doivent être établies suivant l'alignement établi par le service gestionnaire de la voie sous réserve des servitudes de visibilité.

## 7) Portail :

Les portails devront être implantés avec un recul minimum de 5 mètres.  
Leur hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

## 8) Toitures :

La règle est le toit de tuiles avec des teintes et des pentes reprenant celles des constructions avoisinantes. D'autres pentes et matériaux sont autorisés s'ils s'inscrivent dans le cadre d'un projet architectural contemporain de qualité favorisant l'insertion du bâti dans le site et répondant à des préoccupations d'ordre environnemental et bioclimatique. Toutefois, l'utilisation de matériaux réfléchissants est interdite.

Les toitures monopentes sont autorisées uniquement pour les annexes et extensions adossées au volume principal et sous réserve que leur pente soit comprise entre 30 et 45%. Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques) doivent être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'elles n'apparaissent pas comme un élément rapporté et qu'ils s'intègrent à l'environnement proche (respect des enjeux de covisibilité).

## 9) Eléments en saillie :

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobiles ainsi que les paraboles, soumis à autorisation, sont interdits en façade sur rue. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

## 10) Volets roulants :

Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants devront être intégrés à la maçonnerie.

Pour les constructions existantes, les coffres de volets roulants sont interdits en saillie.

## **ARTICLE N12 : STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins engendrés par l'occupation du sol ou par la ou les activités concernées. La superficie à prendre en compte est de 25m<sup>2</sup> par véhicule.

## **ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Dans le cas de plantation d'une haie, les essences végétales locales seront privilégiées (cf. fiches CAUE en annexe du règlement)

### **Eléments paysagers identifiés au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme**

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément du patrimoine paysager (végétation, réseau de haies et alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet, parc et jardin...), que le Plan Local d'Urbanisme a identifié dans le document graphique, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 h) du Code de l'Urbanisme.

Leurs coupes et abattages pourront être admis sous condition :

- d'être compensés sur place, par renouvellement naturel ou plantation d'essences équivalentes,
- dans la limite d'une exploitation de un tiers des arbres de l'alignement sur une période de 10 ans, préférentiellement sur les arbres mûrs, dépérissants ou dangereux,
- pour nécessité d'accès à la parcelle, si aucun autre accès n'est possible,
- pour aménagement d'un équipement nécessaire aux services publics.

## **ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE N15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE N16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Non réglementé.

## ANNEXE 1 : LEXIQUE DES TERMES TECHNIQUES

**Accès** : L'accès d'une parcelle s'entend au sens d'une voie carrossable

**Acrotère** : Élément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie

**Adaptation des constructions aux terrains** : cf. fiche du CAUE

**Affouillement/exhaussement** : Tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

**Alignement** : C'est la limite actuelle, future ou celle qui s'y substitue entre les voies ouvertes à la circulation générale automobile, les voies piétonnes et/ou cyclistes, qu'elles soient publiques ou privées ainsi que les autres emprises publiques (voie ferrée, cours d'eau domaniaux, jardins publics, bâtiments publics divers, ...) et les propriétés privées.

**Alignement futur ou limite qui s'y substitue** : Limite de l'emplacement réservé créée en vue de l'extension/élargissement de voirie, qui constitue le futur alignement.

**Annexe** : Construction complémentaire implantée indépendamment de la construction principale. Sa taille est inférieure à la taille de la construction principale.

**Bâtiment agricole** : Construction dont l'usage est affecté à l'activité agricole (stockage de matériel ou de récoltes, abri pour animaux d'élevage, activité accessoire, ...).

**Bâtiment nouveau** : Toute nouvelle construction y compris les annexes. Une extension n'est pas considérée comme un bâtiment nouveau.

**Changement de destination** : Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des neuf catégories de destination définies à l'article R123-9 du code de l'urbanisme à une autre de ces destinations.

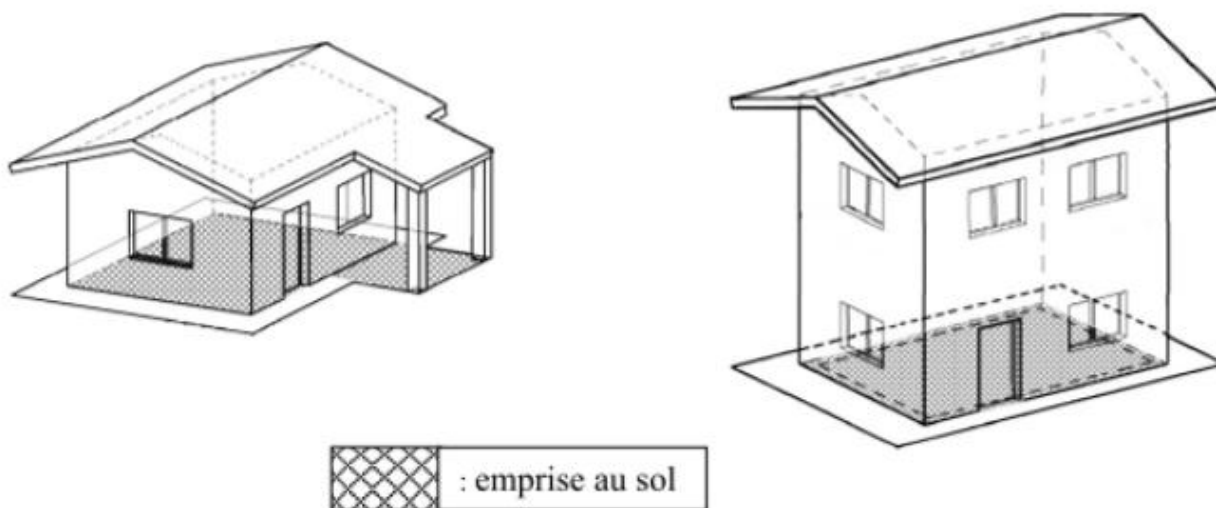
**Construction dédiée à l'habitat** : Il s'agit de la partie de la construction qui a vocation à être habitée et non le garage

**Côte NGF** : le nivellement général de la France (NGF) constitue un réseau de repères altimétriques disséminés sur le territoire français métropolitain, ainsi qu'en Corse, dont l'IGN a aujourd'hui la charge. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) détermine des cotes minimales de premier niveau de plancher à respecter dans certaines zones soumises à des risques d'inondation.

**Eaux pluviales** : On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation, ..., dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

**Egout du toit** : Limite basse d'un plan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

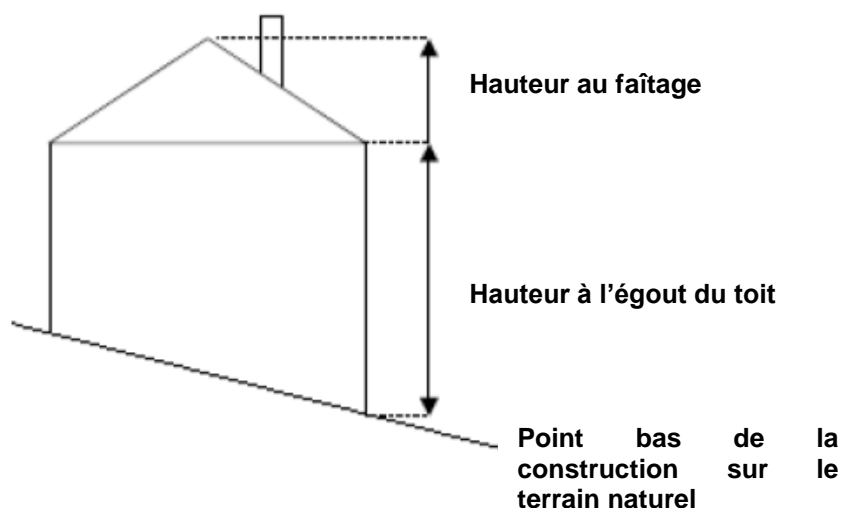
**Emprise au sol** : L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (art. R.420-1 du Code de l'urbanisme). Pour la mesurer, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature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



**Essence locale** : Végétations spécifiques naturelles, arbres, arbustes, ..., bien adaptées au climat et à la nature des sols locaux. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et d'arbustes (cf. annexe 2 du règlement : fiches du CAUE).

**Extension** : Augmentation de la surface ou du volume d'une construction, réalisée dans la continuité de la construction principale existante, horizontalement ou verticalement (surélévation).

**Hauteur** : La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasses, et ce par rapport au point le plus bas de la construction projetée sur le terrain naturel.

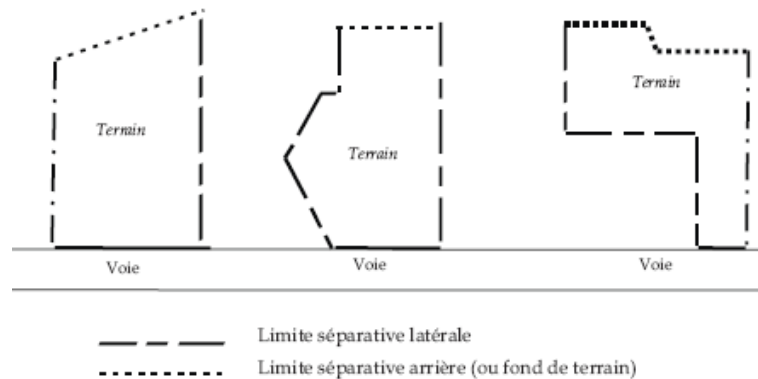


**Implantation des constructions par rapport aux voies :** L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies. Sauf dispositions contraires au règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générales, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemin, places, parc de stationnement public...). Sont concernées les voies qui sont soit existantes, soit prévues par le PLU ou par un projet de remaniement parcellaire.

**Limite séparative :**

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure de voies publiques ou privées.

Dans le cas d'une limite de terrain constituée d'un talus, la limite séparative se situe à l'altitude haute pour le fond haut et à l'altitude basse de la limite pour le fond bas.



**Nouvelle construction :** Cf. Bâtiment nouveau

**Opération d'aménagement d'ensemble :** Modalité d'aménagement d'un secteur selon laquelle ledit secteur doit être aménagé en une seule opération et non au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** elles définissent les conditions d'aménagement de certains secteurs du PLU (le plus souvent des zones 1AU). Elles se traduisent par des schémas et des principes en matière d'implantation des constructions, de desserte de voirie interne, d'accès à la zone, d'espaces verts, .... Les projets de construction dans ces secteurs doivent être compatibles avec les principes définis dans les OAP.

**Recul ou retrait :** Le recul, ou retrait, est la distance que doivent respecter les constructions par rapport à une limite définie. Cette limite peut être : l'axe d'une voie, l'alignement ou la limite parcellaire. Il est calculé horizontalement de tous points des constructions, y compris les éléments en saillies (auvent, balcon, débords de toits, ...) ainsi que les terrasses.

**Réhabilitation :** Travaux visant à apporter à un bâtiment ou un équipement existant le confort avec les normes d'aujourd'hui (emploi des techniques et des matériaux actuels d'isolation, électricité, etc.).

**Restauration :** Travaux visant à redonner à un bâtiment son caractère d'origine (emploi des matériaux d'origine selon les techniques de l'époque de construction).

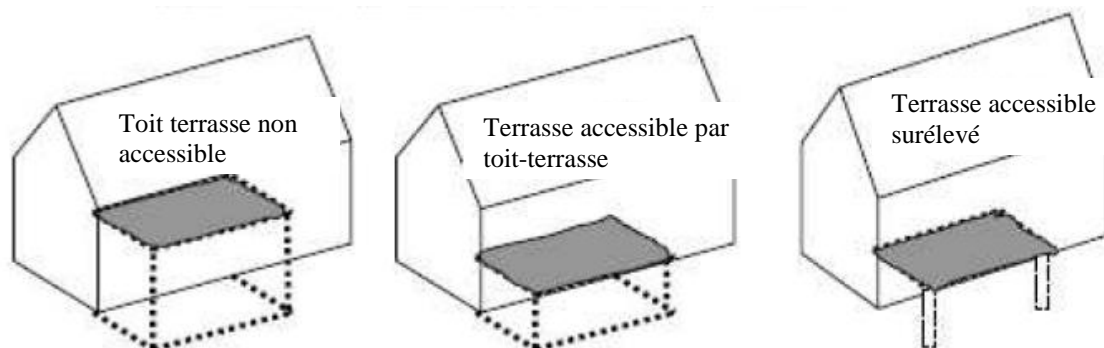
**Saillie :** Elle correspond à un débordement d'un élément de construction par rapport à la façade

**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. »

**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 toits-terrasses dans l'application du règlement.



**Unité foncière :** Ensemble des parcelles cadastrales contiguës (non traversées par une voie ou un cours d'eau) appartenant à un même propriétaire.

**Voie privée :** Tout passage desservant aux moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété. Dans l'article 6 du présent règlement, les voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique sont assimilées à des voies et emprises publiques.

**Voies et emprises publiques :** Tout espace ouvert au public, revêtu ou non, destiné à accueillir la circulation de véhicules ou de piétons. L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. L'emprise d'une voie se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

## **ANNEXE 2 : FICHES DES CAUE**

- L'adaptation au sol des constructions et positionnement du bâti sur le terrain
- Clôtures et limites de propriété
- Essences locales en Bouriane
- Haies
- Législation en matière de plantations
- Plantes grimpantes