

Département  
du LOT



Communauté d'Agglomération  
du Grand Cahors

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE PONTCIRQ

## 4 - PARTIE REGLEMENTAIRE

### 4.1 - PARTIE ECRITE

Arrêté le :  
31/03/2016  
Approuvé le :

Plan Local d'Urbanisme prescrit le 14 Octobre 2011  
Vu pour être annexé à la délibération 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

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 des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.....	4
Article 7 – Bâtiments pouvant changer de destination.....	5
Article 8 – Destination des constructions.....	5
Article 9 - Ouvrages publics et d'intérêt collectif.....	5
Article 10 - Adaptations mineures .....	5
Article 11 - Risques d'inondation .....	5
Article 12 - Protection au titre des Monuments Historiques .....	5
Article 13 - Vestiges archéologiques.....	5
Article 14 - Reconstruction des bâtiments après sinistre .....	6
Article 15 - Edification des clôtures.....	6
Article 16 - Permis de démolir .....	6
Article 17 – Règlement de voirie du Grand Cahors .....	6
Article 18 – Autres .....	6
<b>DEUXIEME PARTIE : REGLEMENT PAR ZONE .....</b>	<b>7</b>
<b>ZONE UA.....</b>	<b>7</b>
<b>ZONE UB.....</b>	<b>14</b>
<b>ZONE 1AU.....</b>	<b>21</b>
<b>ZONE A.....</b>	<b>27</b>
<b>ZONE N.....</b>	<b>36</b>
<b>ANNEXE 1 : LEXIQUE DES TERMES TECHNIQUES .....</b>	<b>45</b>
<b>ANNEXE 2 : FICHES DES CAUE.....</b>	<b>49</b>

## PREMIERE PARTIE : DISPOSITIONS GENERALES

### **Article 1 - Champ d'application**

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

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.151-1 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 R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 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.151-43 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 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. Elle comprend un **secteur NL** correspondant aux espaces naturels dédiés à des activités de loisirs et de tourisme

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

En application des articles L.151-41 et R.151-34 du code de l'urbanisme, le PLU comporte des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif, 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.151-43-4° 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 des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme**

Le zonage du présent PLU comprend des éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 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 des articles L.151-19 et L.151.23 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, architectural 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.151-19 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 des articles L.151-11-2° et R.151-35 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 collectif et aux constructions portées par un opérateur public, sous réserve que les projets ne soient pas incompatibles avec le voisinage des lieux habités et avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (cf. article L.155-11-1° du code de l'urbanisme).

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

En application de l'article R.151-27 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'exploitation agricole et forestière, à l'habitation, au commerce et activité de service, aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

### **Article 11 - Risques d'inondation**

La commune de Pontcirq est soumise au risque d'inondation. Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Lot aval – Vert - Masse approuvé le 9<sup>e</sup> juin 2008 s'appliquent en tant que servitude d'utilité publique dans les espaces reportés au document graphique du PLU. Le dossier du PPRI est annexé au PLU.

### **Article 12 - 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 13 - 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 14 - Reconstruction des bâtiments après sinistre**

En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans 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. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-1, 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 15 - 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 Pontcirq en date du 15/04/2016.

#### **Article 16 - Permis de démolir**

Les démolitions sont soumises aux permis de démolir sur l'ensemble du territoire conformément aux dispositions des articles L.421-3 et R.421-27 du code de l'urbanisme et à la délibération du conseil municipal de Pontcirq en date du 25 juin 2010, annexée au PLU.

#### **Article 17 – 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 18 – Autres**

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

## DEUXIEME PARTIE : REGLEMENT PAR ZONE

### ZONE UA

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

---

- Les constructions et installations nouvelles à usage agricole et forestier, à usage industriel et 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**

---

Sont admis, 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 bureaux ou d'hébergement hôtelier
- L'extension ou la création d'installations classées pour la protection de l'environnement
- Le changement de destination des constructions existantes
- Les constructions et installations nécessaires aux services/équipements publics ou d'intérêt collectif/général

#### **Edification de clôture**

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal, par application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.

#### **Démolitions des constructions existantes**

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions des articles R421-27 et L421-3 du Code de l'Urbanisme.

#### **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 de voirie communautaire du Grand-Cahors », annexé au PLU.

Tout nouvel accès sur les RD50, RD172, RD811 et RD660 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 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 :**

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

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.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, un aménagement global doit être prévu pour l'écoulement, la collecte et le stockage des eaux pluviales de l'ensemble de l'opération (noues, fossés, tranchées drainantes, puits d'infiltration, chaussées à structure réservoir, bassins secs et bassins en eau...).

#### **3- Electricité – Téléphone – Communications numériques**

Tout nouveau branchement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique, et soumis à l'accord des services gestionnaires.

## **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 nouvelles constructions doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 10 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 l'alignement 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**

---

Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes >20m<sup>2</sup> doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale 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 MÊME PROPRIETE**

---

Non règlementé.

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

---

Non réglementé.

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

---

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres au point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel existant avant travaux, jusqu'à l'égout du toit (ou jusqu'à l'acrotère pour les toitures terrasses). Un dépassement de 2 mètres peut être autorisé pour les saillies de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonnier, lucarne, ...)

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

Pour les annexes, la hauteur maximale est limitée à 4 mètres, au point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel existant avant travaux, jusqu'à l'égout du toit.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux équipements collectifs, la hauteur n'est pas limitée, sous réserve que le projet tienne compte de l'intégration dans l'environnement urbaine et le paysage.

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

## **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. Une architecture de type locale devra être recherchée, toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

#### 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*).

En cas de nécessité technique, les soutènements bâtis (talus rocheux, murs en pierre, gabions, enrochements, etc.) devront s'intégrer à l'environnement et aux paysages et seront limités à une hauteur de 2 mètres. Leur impact visuel sera atténué par une couverture végétalisée ou une haie.

#### 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 appareillés), les murs appareillés en pierres de pays seront remis en valeur.

#### 4) 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 devront avoir une teinte rouge vieillie, sauf en cas de toiture végétalisée.

Les toitures terrasses et les toitures monopentes ne sont pas autorisées, sauf pour les extensions et les annexes.

#### 5) 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.

Les bardages seront de teintes mates (dans les tons gris) ou en bois naturel pour une meilleure intégration dans le paysage.

#### 6) 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.

#### 7) 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.

#### 8) Eléments bâtis identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions identifiées doivent être conservées et restaurées en respectant l'unité volumétrique, l'aspect des ensembles bâtis et des éléments traditionnels (toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures, ...).

### 9) 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 :

- 1,50 mètres sur les voies et emprises publiques,
- 2 mètres 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.

### 10) Portails

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

### 11) Éléments 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.

### 12) 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

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

---

- Les constructions et installations nouvelles à usage agricole et forestier, à usage industriel et 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 UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Sont admis, 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 bureaux ou d'hébergement hôtelier
- L'extension ou la création d'installations classées pour la protection de l'environnement
- Le changement de destination des constructions existantes
- Les constructions et installations nécessaires aux services/équipements publics ou d'intérêt collectif/général

### **Edification de clôture**

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal, par application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.

### **Démolitions des constructions existantes**

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions des articles R421-27 et L421-3 du Code de l'Urbanisme.

## **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 de voirie communautaire du Grand-Cahors », annexé au PLU.

Tout nouvel accès sur les RD50, RD172, RD811 et RD660 sera interdit sauf avis favorable du Département.

## **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 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 :**

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

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.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, un aménagement global doit être prévu pour l'écoulement, la collecte et le stockage des eaux pluviales de l'ensemble de l'opération (noues, fossés, tranchées drainantes, puits d'infiltration, chaussées à structure réservoir, bassins secs et bassins en eau...).

#### **3- Electricité – Téléphone – Communications numériques**

Tout nouveau branchement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique, et soumis à l'accord des services gestionnaires.

## **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 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.

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  $<20\text{m}^2$  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**

---

Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes  $>20\text{m}^2$  doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale 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  $<20\text{m}^2$  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 MÊME PROPRIETE**

---

Non réglementé.

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

---

Non réglementé.

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

---

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres au point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel existant avant travaux, jusqu'à l'égout du toit (ou jusqu'à l'acrotère pour les toitures terrasses). Un dépassement de 2 mètres peut être autorisé pour les saillies de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonnier, lucarne, ...)

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

Pour les annexes, la hauteur maximale est limitée à 4 mètres, au point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel existant avant travaux, jusqu'à l'égout du toit.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux équipements collectifs, la hauteur n'est pas limitée, sous réserve que le projet tienne compte de l'intégration dans l'environnement urbaine et le paysage.

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

## **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. Une architecture de type locale devra être recherchée, toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

#### 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](#)).

En cas de nécessité technique, les soutènements bâtis (talus rocheux, murs en pierre, gabions, enrochements, etc.) devront s'intégrer à l'environnement et aux paysages et seront limités à une hauteur de 2 mètres. Leur impact visuel sera atténué par une couverture végétalisée ou une haie.

## 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) 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 devront avoir une teinte rouge vieillie, sauf en cas de toiture végétalisée.

Les toitures terrasses et les toitures monopentes ne sont pas autorisées, sauf pour les extensions et les annexes.

## 5) 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.

Les bardages seront de teintes mates (dans les tons gris) ou en bois naturel pour une meilleure intégration dans le paysage.

## 6) 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.

## 7) 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.

#### 8) Eléments bâtis identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions identifiées doivent être conservées et restaurées en respectant l'unité volumétrique, l'aspect des ensembles bâtis et des éléments traditionnels (toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures, ...).

#### 9) 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 :

- 1,50 mètres sur les voies et emprises publiques,
- 2 mètres 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.

#### 10) Portails

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

#### 11) 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.

#### 12) 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 1AU

Les projets devront être compatibles avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLU).

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

---

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article 1AU2 ci-après.

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

---

Sont admis :

- Les constructions et installations à usage d'habitation et leurs annexes,
  - Les constructions annexes à usage artisanal, commercial ou de bureaux, sous réserve de ne pas entraîner de nuisances pour la zone d'habitat,
  - Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs,
- à condition de respecter les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3), sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble et de ne pas compromettre l'aménagement global de la zone.

### **Edification de clôture**

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal, par application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.

### **Démolitions des constructions existantes**

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions des articles R421-27 et L421-3 du Code de l'Urbanisme.

## **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 de voirie communautaire du Grand-Cahors », annexé au PLU.

Tout nouvel accès sur les RD50, RD172, RD811 et RD660 sera interdit sauf avis favorable du Département.

Pour les parcelles couvertes par une OAP, les principes d'accès/voiries 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 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 :**

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

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.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, un aménagement global doit être prévu pour l'écoulement, la collecte et le stockage des eaux pluviales de l'ensemble de l'opération (noues, fossés, tranchées drainantes, puits d'infiltration, chaussées à structure réservoir, bassins secs et bassins en eau...).

#### **3- Electricité – Téléphone – Communications numériques**

Tout nouveau branchement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques doit être réalisé en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique, et soumis à l'accord des services gestionnaires.

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

---

Non réglementé.

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

---

L'implantation des constructions devra respecter les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3).

A défaut, au moins une façade des nouvelles constructions doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 10 mètres de la voie de desserte ou de l'espace public de la zone.

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.

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**

---

L'implantation des constructions devra respecter les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3).

Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes >20m<sup>2</sup> doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres et sans excéder 12 mètres.

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 MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Non réglementé, excepté sur les secteurs des OAP où l'implantation des constructions devra respecter les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3).

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

---

Non réglementé.

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

---

La hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres au point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel existant avant travaux, jusqu'à l'égout du toit (ou jusqu'à l'acrotère pour les toitures terrasses). Un dépassement de 2 mètres peut être autorisé pour les saillies de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonnier, lucarne, ...)

Pour les annexes, la hauteur maximale est limitée à 4 mètres, au point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel existant avant travaux, jusqu'à l'égout du toit.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux équipements collectifs, la hauteur n'est pas limitée, sous réserve que le projet tienne compte de l'intégration dans l'environnement urbaine et 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. Une architecture de type locale devra être recherchée, toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

#### 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](#)).

Les gabions sont interdits, les enrochements sont autorisés pour des raisons techniques de stabilité des voiries existantes afin de pallier aux particularités de la topographie de la commune de Pontcirq.

Aux enrochements à gros blocs, seront préférés les murets de soutènement, en maçonnerie traditionnelle locale. Dans des cas exceptionnels où pour des raisons techniques si aucune autre solution n'est possible, les soutènements auront une hauteur adaptée à la topographie sans pouvoir excéder 2 mètres. Leur impact visuel sera atténué par une couverture végétalisée ou une haie.

#### 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.

#### 4) 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 devront avoir une teinte rouge vieillie, sauf en cas de toiture végétalisée.

Les toitures terrasses et les toitures monopentes ne sont pas autorisées, sauf pour les extensions et les annexes.

#### 5) 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.

Les bardages seront de teintes mates (dans les tons gris) ou en bois naturel pour une meilleure intégration dans le paysage.

#### 6) 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.

#### 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 :

- 1,50 mètres sur les voies et emprises publiques,
- 2 mètres 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) Portails

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

#### 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.

#### **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

La zone A comprend des secteurs concernés par le risque d'inondation, identifiés par une trame, dans lesquels s'appliquent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Lot aval – Vert – Masse, approuvé par arrêté préfectoral du 9 juin 2008, qui constitue une Servitude d'Utilité Publique.

Pour l'instruction de toute demande d'autorisation d'urbanisme dans ce secteur tramé, il convient de se reporter aux prescriptions (règlement et zonage) du PPRI, qui s'imposent au Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article A2 ci-après.

De plus :

- **dans les secteurs couverts par la trame inondation**

toute occupation du sol non admise par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Lot aval – Vert – Masse

- **dans les « espaces contribuant aux continuités écologiques » identifiés au titre de l'article R.151-43-4° du Code de l'Urbanisme**

Sont interdites les clôtures infranchissables ou imperméables, qui s'opposeraient aux continuités écologiques. Les clôtures de type ursus ou fils barbelés ne sont pas concernées par cette interdiction.

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

---

**En zone A**, seules sont admises les occupations et utilisation du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.

- l'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles existants, sous réserve du respect de leur propre réglementation.

- les constructions, installations, affouillements et exhaussements nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

En outre, sont admis :

- le changement de destination des bâtiments désignés au titre de l'article L151-11-2° 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 4-4 du PLU)

- les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants prévues à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :
  - o de limiter l'extension des bâtiments d'habitation existants à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU
  - o pour les annexes, d'avoir un usage accessoire et une implantation à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent, et une emprise au sol limitée à 50 m<sup>2</sup> au total
  - o de ne pas créer de logement supplémentaire
  - o que les réseaux soient suffisants

De plus :

**Dans les secteurs couverts par la trame inondation :**

Ne sont admises que les occupations du sol autorisées par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Lot aval – Vert – Masse

**Dans le secteur Ap**, seules sont admis les constructions, installations, affouillements et exhaussements nécessaires à des équipements collectifs

**Edification de clôture**

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal, à l'exception des clôtures agricoles, par application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.

**Démolitions des constructions existantes**

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions des articles R421-27 et L421-3 du Code de l'Urbanisme.

 **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 de voirie communautaire du Grand-Cahors », annexé au PLU.

Tout nouvel accès sur les RD50, RD172, RD811 et RD660 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 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 :**

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

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.

Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, les constructions ne pourront être autorisées.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, un aménagement global doit être prévu pour l'écoulement, la collecte et le stockage des eaux pluviales de l'ensemble de l'opération (noues, fossés, tranchées drainantes, puits d'infiltration, chaussées à structure réservoir, bassins secs et bassins en eau...).

#### **3- Electricité – Téléphone – Communications numériques**

Tout nouveau branchement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques, doit être soumis à l'accord des services gestionnaires.

## **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 : les nouvelles constructions/installations doivent être implantées 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**

---

Les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres et sans excéder 15 mètres.

Les autres constructions et les extensions des constructions existantes doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

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 MÊME PROPRIÉTÉ**

---

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, en terme de salubrité et de sécurité, quant à leur occupation ou à leur utilisation.

Les annexes des bâtiments d'habitation existants prévues à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, doivent être implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent.

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

---

L'emprise au sol des extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants, prévues à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, est limitée à :

- 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU pour l'extension des bâtiments d'habitation existants
- 50 m<sup>2</sup> au total pour les annexes des bâtiments d'habitation existants

Non réglementé pour les autres constructions.

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

---

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation, est limitée à 6 mètres au point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel existant avant travaux, jusqu'à l'égout du toit (ou jusqu'à l'acrotère pour les toitures terrasses). Un dépassement de 2 mètres peut être autorisé pour les saillies de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonnier, lucarne, ...)

La hauteur des extensions des bâtiments d'habitations existants, prévues à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, est limitée à 6 mètres au point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel existant avant travaux, jusqu'à l'égout du toit (ou jusqu'à l'acrotère pour les toitures terrasses) ou à celle de la construction existante, si elle est supérieure

La hauteur maximale des annexes des bâtiments d'habitation existants, prévues à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, est limitée à 4 mètres, au point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel existant avant travaux, jusqu'à l'égout du toit.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux équipements collectifs, la hauteur n'est pas limitée, sous réserve que le projet tienne compte de l'intégration dans l'environnement urbaine et le paysage.

Pour autres constructions, la hauteur maximale est limitée à 9 mètres au faîtage

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

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

## **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. Une architecture de type locale devra être recherchée, toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

#### 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*).

En cas de nécessité technique, les soutènements bâtis (talus rocheux, murs en pierre, gabions, enrochements, etc.) devront s'intégrer à l'environnement et aux paysages et seront limités à une hauteur de 2 mètres. Leur impact visuel sera atténué par une couverture végétalisée ou une haie.

#### 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 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 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 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.

#### 4) Toitures

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

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

Les toitures devront avoir une teinte rouge vieillie, sauf en cas de toiture végétalisée.

Les toitures terrasses et les toitures monopentes ne sont pas autorisées, sauf pour les extensions et les annexes.

#### b) Pour les constructions agricoles

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

Pour les toits à double pente, il est imposé 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.

#### 5) 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.

Les bardages seront de teintes mates (dans les tons gris) ou en bois naturel pour une meilleure intégration dans le paysage.

#### 6) 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.

#### 7) 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.

#### 8) Eléments bâtis identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions identifiées doivent être conservées et restaurées en respectant l'unité volumétrique, l'aspect des ensembles bâtis et des éléments traditionnels (toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures, ...).

#### 9) Clôtures

Dans les espaces identifiés dans le règlement graphique au titre de l'article R.151-43-4° 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. 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 :

- 1,50 mètres sur les voies et emprises publiques,
- 2 mètres 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

##### 10) Portails

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

##### 11) Éléments 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.

##### 12) 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)

### **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

La zone N comprend des secteurs concernés par le risque d'inondation, identifiés par une trame, dans lesquels s'appliquent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Lot aval – Vert – Masse, approuvé par arrêté préfectoral du 9 juin 2008, qui constitue une Servitude d'Utilité Publique.

Pour l'instruction de toute demande d'autorisation d'urbanisme dans ce secteur tramé, il convient de se reporter aux prescriptions (règlement et zonage) du PPRI, qui s'imposent au Plan Local d'Urbanisme.

Pour le secteur NL1, le projet devra être compatible avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLU).

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

---

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article N2 ci-après.

De plus :

- **dans les secteurs couverts par la trame inondation**

toute occupation du sol non admise par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Lot aval – Vert – Masse

- **dans les « espaces contribuant aux continuités écologiques » identifiés au titre de l'article R.151-43-4° 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**

---

**En zone N**, seules sont admises les occupations et utilisation du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime

- les constructions nécessaires à l'exploitation pastorale à condition d'être démontables

- l'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles existants, sous réserve du respect de leur propre réglementation

- les constructions, installations, affouillements et exhaussements nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

En outre, sont admis :

- le changement de destination des bâtiments désignés au titre de l'article L151-11-2° 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 4-4 du PLU)
- les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants prévues à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :
  - o de limiter l'extension des bâtiments d'habitation existants à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU
  - o pour les annexes, d'avoir un usage accessoire et une implantation à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent, et une emprise au sol limitée à 50 m<sup>2</sup> au total
  - o de ne pas créer de logement supplémentaire
  - o que les réseaux soient suffisants

**Dans le secteur NL1**, seules sont admises les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les habitations légères de loisirs (HLL), à condition d'être démontables ou transportables et sous réserve d'être implantées dans le cadre d'un parc résidentiel de loisirs (PRL) aménagé à cet effet, classé en hébergement léger au sens du Code du Tourisme, dans la limite de 12 unités d'hébergement au total, à l'exclusion des mobil-homes
- Les constructions et installations à usage collectif nécessaires au fonctionnement des occupations autorisées dans le secteur (abris à matériel, sanitaires, salle collective, aire de jeux et de loisirs, piscine, aire de stationnement...)

**Dans le secteur NL2**, seules sont admises les occupations et utilisation du sol suivantes :

- L'extension des constructions existantes et les constructions et installations nouvelles à condition d'être destinées à l'usage de colonie de vacances, d'hébergement touristique ou de village de vacances classé en hébergement léger au sens du Code du Tourisme
- Les constructions et installations à usage collectif nécessaires au fonctionnement des occupations autorisées dans le secteur (abris à matériel, sanitaires, salle collective, aire de jeux et de loisirs, piscine, aire de stationnement...)
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs

De plus :

**Dans les secteurs couverts par la trame inondation :**

Ne sont admises que les occupations du sol autorisées par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Lot aval – Vert – Masse

**Edification de clôture**

L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal, par application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.

**Démolitions des constructions existantes**

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions des articles R421-27 et L421-3 du Code de l'Urbanisme.

## **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 de voirie communautaire du Grand-Cahors », annexé au PLU.

Tout nouvel accès sur les RD50, RD172, RD811 et RD660 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 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 :**

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

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.

Si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de l'unité foncière ne le permettent pas, les constructions ne pourront être autorisées.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, un aménagement global doit être prévu pour l'écoulement, la collecte et le stockage des eaux pluviales de l'ensemble de l'opération

(noues, fossés, tranchées drainantes, puits d'infiltration, chaussées à structure réservoir, bassins secs et bassins en eau...).

### **3- Electricité – Téléphone – Communications numériques**

Tout nouveau branchement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques, doit être soumis à l'accord des services gestionnaires.

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

---

Non règlementé.

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

---

### **En zone N dont NL2 :**

Les nouvelles constructions/installations doivent être implantées 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.

### **Dans le secteur NL1 :**

L'implantation des constructions devra respecter les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3).

Le milieu naturel doit être pris en compte et aucune installation, ni construction ne peut se faire en partie basse. Les implantations devront respecter la forme topographique pour valoriser et préserver le caractère naturel du secteur.

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

---

Les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

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.

**Dans le secteur NL1 :**

L'implantation des constructions devra respecter les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3).

 **ARTICLE N8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Les annexes des bâtiments d'habitation existants prévues à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, doivent être implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent.

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

---

**En zone N :**

L'emprise au sol des extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants, prévues à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, est limitée à :

- 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU pour l'extension des bâtiments d'habitation existants
- 50 m<sup>2</sup> au total pour les annexes des bâtiments d'habitation existants

**En secteur NL1**

L'emprise au sol maximale des constructions et installations autorisées dans l'ensemble du secteur NL1 est limitée à 800 m<sup>2</sup> au total

**En secteur NL2**

L'emprise au sol maximale des constructions et installations nouvelles autorisées dans l'ensemble du secteur NL2 est limitée à 500 m<sup>2</sup> au total

Non réglementé pour les autres constructions.

 **ARTICLE N10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

**En zone N**

Pour les constructions nécessaires à l'exploitation forestière ou pastorale, la hauteur maximale est limitée à 6 mètres au point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel existant avant travaux, jusqu'à l'égout du toit (ou jusqu'à l'acrotère pour les toitures terrasses). Un dépassement de 2 mètres peut être autorisé pour les saillies de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonnier, lucarne, ...)

La hauteur des extensions des bâtiments d'habitations existants, prévues à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, est limitée à 6 mètres au point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel existant avant travaux, jusqu'à l'égout du toit (ou jusqu'à l'acrotère pour les toitures terrasses) ou à celle de la construction existante, si elle est supérieure

La hauteur maximale des annexes des bâtiments d'habitation existants, prévues à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, est limitée à 4 mètres, au point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel existant avant travaux, jusqu'à l'égout du toit.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux équipements collectifs, la hauteur n'est pas limitée, sous réserve que le projet tienne compte de l'intégration dans l'environnement urbaine et le paysage.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale est limitée à 9 mètres au faîtage

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

#### **En secteur NL1**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 5 mètres au faîtage

#### **En secteur NL2**

La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à 5 mètres, au point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel existant avant travaux, jusqu'à l'égout du toit (ou 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.

### **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. Une architecture de type locale devra être recherchée, toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite.

#### 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*).

En cas de nécessité technique, les soutènements bâtis (talus rocheux, murs en pierre, gabions, enrochements, etc.) devront s'intégrer à l'environnement et aux paysages et seront limités à une hauteur de 2 mètres. Leur impact visuel sera atténué par une couverture végétalisée ou une haie.

#### 2) Volume des constructions

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

#### Pour les constructions agricoles :

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

#### 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.

#### Pour les constructions agricoles :

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

#### 4) 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 devront avoir une teinte rouge vieillie, sauf en cas de toiture végétalisée.

Les toitures terrasses et les toitures monopentes ne sont pas autorisées, sauf pour les extensions et les annexes.

#### Pour les constructions agricoles :

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

Pour les toits à double pente, il est imposé 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.

#### 5) 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.

Les bardages seront de teintes mates (dans les tons gris) ou en bois naturel pour une meilleure intégration dans le paysage.

#### 6) 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.

#### 7) 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.

#### 8) Eléments bâtis identifiés dans le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les constructions identifiées doivent être conservées et restaurées en respectant l'unité volumétrique, l'aspect des ensembles bâtis et des éléments traditionnels (toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures, ...).

#### 9) 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 :

- 1,50 mètres sur les voies et emprises publiques,
- 2 mètres 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.

#### Pour les constructions agricoles :

Non réglementé

#### 10) Portails

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

#### 11) 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.

#### 12) 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.

#### **De plus, en secteur NL1**

Les constructions autorisées (Habitations Légères de Loisirs et constructions et équipements à usage collectif) devront utiliser des matériaux démontables de type bois ou toile. Les constructions en dur et les mobil-homes ne sont pas autorisées.

## **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 25 m<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)

### **Éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément du patrimoine paysager (végétation ripisylve et plus particulièrement le ruisseau du Vert, 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 à une habitation** : construction implantée indépendamment de l'habitation, mais située sur la même unité foncière, de taille et d'emprise au sol inférieures à celles de l'habitation, et destinée aux activités accessoires à l'habitation (garage, chaufferie, abris de jardin, piscine, etc...)

**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 cinq catégories de destination définies à l'article R151-27 du code de l'urbanisme à une autre de ces destinations.

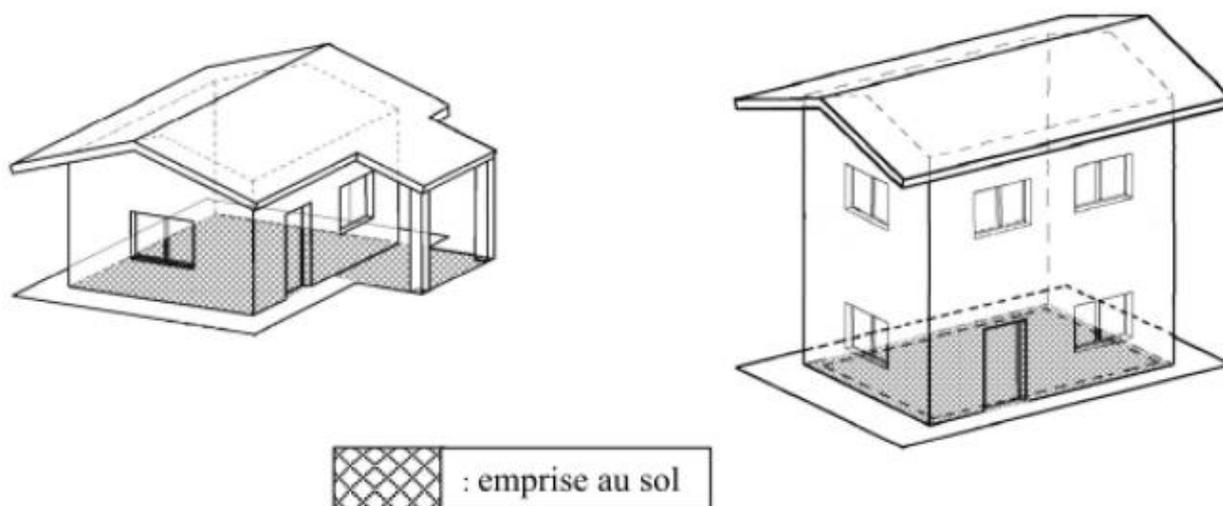
**Construction dédiée à l'habitat** : Il s'agit de la partie de la construction qui a vocation à être habitée et non le garage

**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.

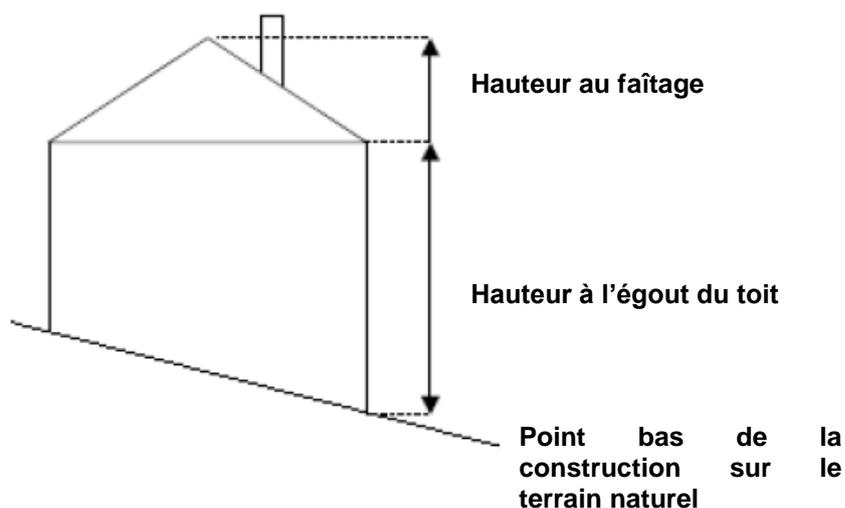
**Emprise au sol** : L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (art. R.420-1 du Code de l'urbanisme). Pour la mesurer, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature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

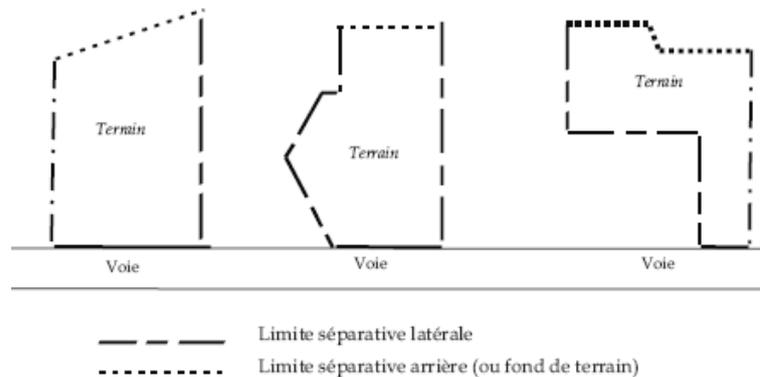


**Implantation des constructions par rapport aux voies :** L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies. Sauf dispositions contraires au règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générales, qu'elles soient publiques ou privées et quel 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).

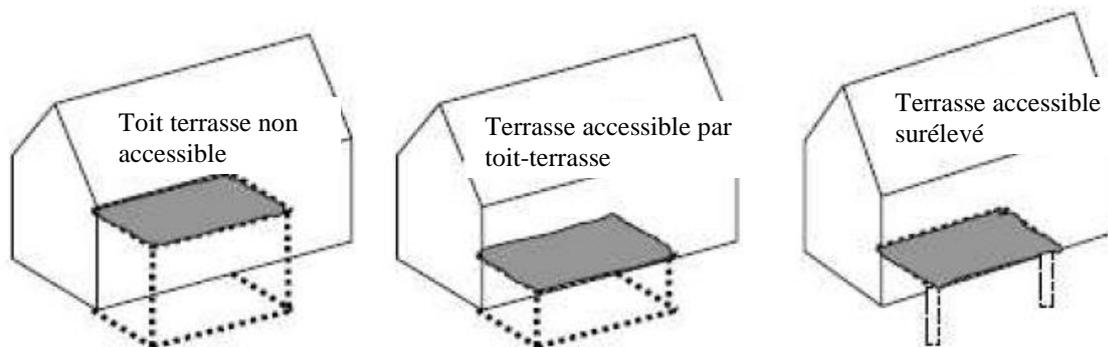
**Saillie :** Elle correspond à un débordement d'un élément de construction par rapport à la façade

**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**