

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES **2**

Article 1)	CHAMP D'APPLICATION	3
Article 2)	PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	3
Article 3)	DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	3
Article 4)	ADAPTATIONS MINEURES	3
Article 5)	PERMIS DE DEMOLIR	3
Article 6)	PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	4
Article 7)	ELEMENTS ET SECTEURS DE PAYSAGE	4
Article 8)	CLOTURES	4
Article 9)	APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE	4
Article 10)	RAPPELS GENERAUX	4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES **5**

ZONE Ua	6
ZONE Ub	12
ZONE Uc	19
ZONE AUa	27
ZONE AUb	33
ZONE A	39
ZONE N	46
PALETTES DES TEINTES	52
EXTRAITS DE TEXTES LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES RELATIFS A L'ARCHEOLOGIE	54

Légende :

Modification 1

Modification simplifiée 3

~~Texte barré~~ = supprimé

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1) CHAMP D'APPLICATION

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles R111-2, R111-4 et R111-15 du Code de l'Urbanisme.
- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU,
- les dispositions du Code du Patrimoine, livre V titre II qui règle les procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive,
- les dispositions du décret 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif au risque parasismique

Article 3) DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. délimite :

- des zones urbaines (Ua, Uba, Ubb et Uc)
- des zones à urbaniser (AUa et AUb)
- des zones naturelles (N, Nh, **Nhl** et Nl)
- des zones agricoles (A, Ah et Ap)
- les trames vertes et bleues
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts
- les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées. ~~, en application de l'article L 123-1 11° du Code de l'Urbanisme~~
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement. ~~, en application de l'article L 123-1 11° du Code de l'Urbanisme~~

Article 4) ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5) PERMIS DE DEMOLIR

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

Article 6) PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

Article 7) ELEMENTS ET SECTEURS DE PAYSAGE

Le P.L.U. identifie et localise les éléments et secteur de paysage à protéger ou à mettre en valeur (cf. article ~~L 123-1-5 7°~~ L 151-13 du Code de l'Urbanisme). Ces éléments sont matérialisés sur le règlement graphique. Ils sont issus de la charte paysagère du Pays Midi Quercy.

Article 8) CLOTURES

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

Article 9) APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

Les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction (~~article R123-10-1~~).

~~Article 10) CONTROLE DU COS~~

~~En application de l'article L123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si une partie de terrain est détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.~~

Article 10) RAPPELS GENERAUX

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

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, les défrichements y sont interdits.

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

ZONE Ua

~~Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme,~~ La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ua regroupe l'habitat organisé sous forme de bourg traditionnel. Cette zone d'habitat est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Elle est destinée à être assainie de façon collective.

La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Article Ua1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone Ua sont interdites :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

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

Rappel :

- ~~— L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.~~
- ~~— Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.~~
- ~~— Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.~~
- ~~— Toute intervention sur les éléments et secteurs de paysage protégés au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme est soumise à autorisation.~~
- ~~— La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.~~
- ~~— Les constructions autorisées devront respecter les dispositions liées à l'archéologie préventive mentionnées en annexe du présent règlement.~~

Non règlementé

Article Ua3) ACCES ET VOIRIE

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

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie

- accessible aux personnes à mobilité réduite

Article Ua4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera rendu obligatoire sauf impossibilité technique.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Article Ua5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

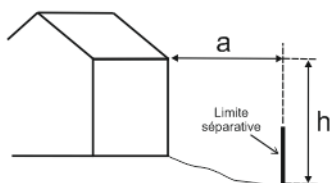
Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer. Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation à l'alignement peut ne s'appliquer qu'à l'une des emprises.

Cette règle ne s'applique pas :

- ~~— pour les autres constructions qui pourront être implantées en retrait de l'alignement, dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans une bande comprise entre 0 et 17m à partir de l'alignement.~~
- ~~pour les annexes d'habitations qui pourront être implantées en retrait de l'alignement.~~ Pour les constructions implantées à l'arrière d'une construction existante. Toutefois, les piscines devront respecter un recul obligatoire de 2m minimum par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet,
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants ~~à la date d'approbation du présent PLU~~ qui initialement ne respectaient pas cette règle,
- en cas d'impossibilité technique

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

Article Ua7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



a : distance entre le bâti et la limite du fond de parcelle
h : différence d'altitude
La règle est : $a \geq h/2$ et $a \geq 3$ mètres

Au moins une façade de la construction à implanter devra être réalisée sur une des limites latérales et :

- l'espace restant (a) entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m

- l'espace restant (a) entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur (h) à l'égout du toit de la construction à implanter.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont autorisées :

- dans le cas de surélévation ou d'extension de constructions existantes implantées différemment à condition que l'extension ou la surélévation projetée respecte la règle minimale d'implantation ci-dessus ($a \geq h/2$ et $a \geq 3$ m.)
- Pour les annexes d'habitation qui pourront être implantées en retrait des limites séparatives tout en respectant les règles d'implantation minimales décrites ci-dessus ($a \geq h/2$ et $a \geq 3$ m.).

Les piscines devront respecter un recul obligatoire de 2m de toute limite séparative (latérale ou fond de jardin).

Dans le cas d'une ou de plusieurs annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m. Mais si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 7m, il sera autorisé de venir s'adosser aux constructions existantes sans dépasser la longueur bâtie existante.

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

La distance entre une annexe d'habitation et la façade de l'habitation principale qui en est la plus proche ne peut excéder 10m.

Article Ua9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ua10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres à l'égout du toit sauf dans le cas où préexiste des constructions dont la hauteur initiale est supérieure, sans toutefois qu'il soit permis de la dépasser.

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

~~1—Généralités :~~

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

~~2—Dispositions particulières :~~

Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation

~~Constructions neuves :~~

Toitures :

- Les toitures des volumes principaux comporteront deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit seront comprises entre 30 et 35%
- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de teinte rouge, du plus clair au plus sombre. ~~courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles. Conjointement, pourront être intégrés des panneaux solaires ou des tuiles photovoltaïques qui devront être intégrées à la toiture (pas de pose en surplomb) et dont la superficie globale ne pourra excéder une emprise de 6m².~~
- ~~— Les fenêtres de toit sont autorisées~~
- Les chiens assis sont interdits
- ~~— Les creusées de toits (terrasses tropéziennes) sont interdites~~
- ~~— Les arrêts de toits seront constitués d'une génoise ou d'une planche de rive~~
- ~~— Les avants toits de chevrons apparents avec un débord de 0.50 maximum sont autorisés~~
- ~~— Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade.~~

Ouvertures :

Les ouvertures donnant sur voie publique seront obligatoirement plus hautes que larges. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvertures des commerces (vitrines...).

Couleur des menuiseries : tons vifs ou criards interdits.

~~Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles se rapprochant du bois ou celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement.~~

~~Les encadrements auront un aspect rappelant la brique, la pierre ou seront réalisés en surépaisseur d'enduit ou seront simplement peints.~~

Façades :

Les façades d'aspect métallique et les façades d'aspect bois sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...). Cette disposition ne s'applique pas pour les colombages apparents.

Teintes :

Pour les façades, les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement, **en plus du blanc et du gris.**

Éléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade donnant sur voie publique sauf impossibilité technique.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voie publique, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

Clôtures :

- Sur les limites avec l'espace public, les clôtures seront obligatoirement composées d'un mur de soubassement dont la hauteur sera comprise entre 0.20m et 0.80m. Elles pourront être surmontées de grillages ou de barreaudages sans que le tout ne puisse excéder une hauteur de 1.80m.

- Sur les limites séparatives, la hauteur du mur de soubassement (s'il est réalisé) ne pourra excéder 0.80m et la hauteur de la clôture totale ne pourra excéder 1,80m.

Annexes :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées **en harmonie avec les bâtiments existants. avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus.**

Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Rénovations :

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

Article Ua12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article Ua13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

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

Article Ua14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

~~Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Ua.~~

ZONE Ub

~~Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme,~~ La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ub correspond aux zones d'habitat dont les caractéristiques (forme urbaine et architecture) sont plus contemporaines. Elle comprend une zone Uba destinée à être assainie de façon collective et une zone Ubb destinée à être assainie de façon non collective.

La zone est concernée par la servitude AS1 et devra respecter les prescriptions réglementaires de cette servitude.

La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Article Ub1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone Ub sont interdites :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

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

Rappel:

- ~~— L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.~~
- ~~— Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.~~
- ~~— Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.~~
- ~~— Toute intervention sur les éléments et secteurs de paysage protégés au titre de l'article L123-1 7° du Code de l'Urbanisme est soumise à autorisation~~
- ~~— La zone est concernée par la servitude AS1 et devra respecter les prescriptions réglementaires de cette servitude.~~
- ~~— La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.~~
- ~~— Les constructions autorisées devront respecter les dispositions liées à l'archéologie préventive mentionnées en annexe du présent règlement.~~

Non réglementé

Article Ub3) ACCES ET VOIRIE

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

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

Article Ub4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera rendu obligatoire sauf impossibilité technique.

3 – Assainissement des eaux pluviales

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

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

4 – Assainissement des eaux usées

En zone Uba, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. En l'absence, le recours à l'assainissement non collectif est autorisé dans les mêmes conditions qu'en zone Ubb.

La zone Ubb relève de l'assainissement non collectif délimité en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Article Ub5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Il n'est pas fixé de superficie minimale de construction dans le cas d'un raccordement de la construction au réseau d'assainissement collectif.~~

~~Dans le cas d'une construction réalisé en assainissement non collectif, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.~~

~~Non règlementé~~

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

Une partie de la construction devra être implantée de la limite d'emprise jusqu' à 10 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ou privées existantes ouvertes à la circulation. Le retrait ou recul maximal autorisé ne s'applique qu'à une seule façade. Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation peut ne s'appliquer que pour une seule de ces emprises.

Cette règle ne s'applique pas :

- ~~— pour les autres constructions qui pourront être implantées différemment, dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini,~~
- ~~pour les annexes d'habitations qui pourront être implantées en retrait sans dépasser les conditions d'implantation fixées à l'article 8.~~ Pour les constructions implantées à l'arrière d'une construction existante. Toutefois, les piscines devront respecter un recul obligatoire de 2m minimum par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet.
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants ~~à la date d'approbation du présent PLU~~ qui initialement ne respectaient pas cette règle,
- en cas d'impossibilité technique

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

Article Ub7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une partie de la construction principale doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 10 m à partir d'une des limites séparatives latérales.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives :

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

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont autorisées :

- dans le cas de surélévation ou d'extension de constructions existantes implantées différemment,
- pour les annexes d'habitations qui pourront être implantées différemment sans dépasser les conditions d'implantation fixées à l'article 8. Toutefois, les piscines devront respecter un recul obligatoire de 2m minimum par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet.

Dans le cas d'une ou de plusieurs annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m. Mais si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 7m, il sera autorisé de venir s'adosser aux constructions existantes sans dépasser la longueur bâtie existante.

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

La distance entre une partie d'une annexe d'habitation et une des façades de l'habitation principale qui en est le plus proche ne peut excéder 10m.

Article Ub9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ub10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère sauf dans le cas où préexiste des constructions dont la hauteur initiale est supérieure, sans toutefois qu'il soit permis de la dépasser.

Article Ub11) ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

~~1—Généralités—~~

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

~~2—Dispositions particulières—~~

Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation

~~Constructions neuves—~~

Toitures :

- Les toitures des volumes principaux comporteront deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit seront comprises entre 30 et 35%
- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles ~~de teinte rouge, du plus clair au plus sombre. courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles. Conjointement, pourront être intégrés des panneaux solaires ou des tuiles photovoltaïques qui devront être intégrées à la toiture (pas de pose en surplomb) et dont la superficie globale ne pourra excéder une emprise de 6m².~~
- Les chiens assis sont interdits
- ~~— Les fenêtres de toit sont autorisées~~
- ~~— Les arrêts de toits seront constitués d'une génoise ou d'une planche de rive~~
- ~~— Les avants toits de chevrons apparents avec un débord de 0.50 maximum sont autorisés~~
- ~~— Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade.~~

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de la réalisation de toitures végétalisées.~~

Ouvertures :

Couleur des menuiseries : tons vifs ou criards interdits.

~~Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles se rapprochant du bois ou celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement à laquelle on ajoutera les teintes brunes et blanches.~~

Façades :

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...).

Teintes :

Pour les façades, ~~la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.~~ les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement, **en plus du blanc et du gris.**

Eléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade donnant sur voie publique sauf impossibilité technique.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voie publique, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

Clôtures :

La hauteur du mur de soubassement (s'il est réalisé) ne pourra excéder 0.80m et la hauteur de la clôture totale ne pourra excéder 1,80m.

Annexes :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées en harmonie avec les bâtiments existants. ~~avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus.~~

Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Rénovations :

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

Article Ub12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Constructions neuves :

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche

entamée de 50 m² de surface de plancher. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de constructions de bâtiments à caractère social.

Article Ub13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné. Un arbre de haute tige par 500m² de terrain devra être planté et sélectionné parmi les essences locales contenues dans la charte paysagère du pays du midi Quercy.

Article Ub14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

~~Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Ub.~~

ZONE Uc

~~Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme,~~ La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Uc correspond aux zones d'habitat regroupées mais éloignées du bourg dont l'architecture et la forme urbaine sont assez mixtes. Elle est destinée à être assainie de façon non collective.

La zone est concernée par la servitude AS1 et devra respecter les prescriptions réglementaires de cette servitude.

La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Article Uc1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone Uc sont interdites :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

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

~~Rappel :~~

- ~~— L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.~~
- ~~— Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.~~
- ~~— Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.~~
- ~~— La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.~~
- ~~— La zone est concernée par la servitude AS1 et devra respecter les prescriptions réglementaires de cette servitude.~~
- ~~— Toute intervention sur les éléments et secteurs de paysage protégés au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme est soumise à autorisation~~
- ~~— Les constructions autorisées devront respecter les dispositions liées à l'archéologie préventive mentionnées en annexe du présent règlement.~~

Non réglementé

Article Uc3) ACCES ET VOIRIE

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

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- accessible aux personnes à mobilités réduites

Tout chemin privé de desserte des constructions à venir ne pourra être inférieure à 4m d'emprise pour la desserte d'une maison et à 6m d'emprise pour la desserte de 2 maisons.

Article Uc4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3 – Assainissement des eaux pluviales

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

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

4 – Assainissement des eaux usées

La zone Uc relève de l'assainissement non collectif délimité en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Article Uc5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~La superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.~~

~~Non réglementé~~

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

Une partie de la construction devra être implantée de la limite d'emprise jusqu' à 10 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer ou privées existantes ouvertes à la circulation. Le retrait ou recul maximal autorisé ne s'applique qu'à une seule façade. Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation peut ne s'appliquer que pour une seule de ces emprises.

Le recul maximal ne s'applique pas dans le cas d'une construction réalisé en bordure de route départementale.

Dans le cas d'une implantation en retrait de voie ou emprise publique, la partie de la construction relative à l'entrée du garage sera implantée à une distance minimale de 5 m de l'alignement

Cette règle ne s'applique pas :

- ~~— pour les autres constructions qui pourront être implantées différemment, dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini,~~
- ~~pour les annexes d'habitations qui pourront être implantées en retrait sans dépasser les conditions d'implantation fixées à l'article 8. Pour les constructions implantées à l'arrière d'une construction existante. Toutefois, les piscines devront respecter un recul obligatoire de 2m minimum par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet.~~
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants ~~à la date d'approbation du présent PLU~~ qui initialement ne respectaient pas cette règle,
- en cas d'impossibilité technique

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

Article Uc7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~Une partie de la construction principale doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 10 m à partir d'une des limites séparatives.~~

~~Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives :~~

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

~~Les nouvelles constructions devront s'implanter pour au moins une partie d'une façade :~~

- ~~- soit en limite séparative~~
- ~~- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (H/2) avec un minimum de 3 m et un maximum de 10 m.~~

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont autorisées :

- dans le cas de surélévation ou d'extension de constructions existantes implantées différemment,
- pour les annexes d'habitations qui pourront être implantées différemment sans dépasser les conditions d'implantation fixées à l'article 8. Toutefois, les piscines devront respecter un recul obligatoire de 2m minimum par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet.

Dans le cas d'une ou de plusieurs annexes d'habitations implantées sur une même limite séparative, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m. Mais si préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 7m, il sera autorisé de venir s'adosser aux constructions existantes sans dépasser la longueur bâtie existante.

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

~~La distance entre une partie d'une annexe d'habitation et une des façades de l'habitation principale qui en est le plus proche ne peut excéder 10m.~~

La distance comptée entre le bâtiment principal et l'annexe ne pourra excéder 10m.

Cette mesure ne s'applique pas dans le cas de la construction d'une annexe (dont la superficie ne pourra être dans ce cas supérieure à 40m²) destinée à abriter des animaux. ~~(box à chevaux — abri à destination des canidés).~~

Article Uc9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Uc10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère sauf dans le cas où préexiste des constructions dont la hauteur initiale est supérieure, sans toutefois qu'il soit permis de la dépasser.

Article Uc11) ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

~~1 — Généralités :~~

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

~~2 — Dispositions particulières :~~

Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation

Constructions neuves :

Toitures :

- Les toitures des volumes principaux comporteront deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit seront comprises entre 30 et 35%
- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles de teinte rouge, du plus clair au plus sombre ou de teinte grise, du plus clair au plus sombre. ~~courbes de teintes rouges, flammées ou vieillies. Conjointement, pourront être intégrés à la toiture (pas de pose en surplomb) des panneaux solaires ou des tuiles photovoltaïques.~~
- Les chiens assis sont interdits
- ~~— Les fenêtres de toit sont autorisées~~
- ~~— Les arrêts de toits seront constitués d'une génoise ou d'une planche de rive~~
- ~~— Les avants toits de chevrons apparents avec un débord de 0.50 maximum sont autorisés~~
- ~~— Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade.~~

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de la réalisation de toitures végétalisées.

Ouvertures :

~~Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles se rapprochant du bois ou celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement à laquelle on ajoutera les teintes brunes et blanches.~~

Couleur des menuiseries : tons vifs ou criards interdits.

Façades :

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...).

Teintes :

Pour les façades, ~~la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.~~ les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement, **en plus du blanc et du gris.**

Eléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade donnant sur voie publique sauf impossibilité technique.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voie publique, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

Clôtures :

La hauteur du mur de soubassement (s'il est réalisé) ne pourra excéder 0.80m et la hauteur de la clôture totale ne pourra excéder 1,80m.

Annexes :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées **en harmonie avec les bâtiments existants. avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus.**

Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Rénovations :

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

Article Uc12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Constructions neuves :

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de constructions de bâtiments à caractère social.

Article Uc13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné. Un arbre de haute tige par 500m² de terrain devra être planté et sélectionné parmi les essences locales contenues dans la charte paysagère du pays du midi Quercy.

Article Uc14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

~~Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.15.~~

-

ZONE AUa

~~Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme,~~ La zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AUa est destinée à être assainie de façon collective.

La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Article AUa1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et industriel
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Article AUa2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel:

- ~~———— L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.~~
- ~~———— Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.~~
- ~~———— Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.~~
- ~~———— La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.~~

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée au respect des préconisations de l'orientation d'aménagement (pièce 2.2 du dossier de PLU).

Article AUa3) ACCES ET VOIRIE

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

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

Article AUa4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain est obligatoire.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe et respecter les prescriptions contenues dans le schéma d'assainissement des eaux pluviales.

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

4 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

5 – Eclairage public

Les aménagements réalisés devront comprendre la réalisation d'un éclairage public conforme aux normes en vigueur.

Article AUa5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Il n'est pas fixé de superficie minimale de construction en zone AUa.~~
Non règlementé

Article AUa6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront être implantées en retrait ou à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans le cas d'une implantation en retrait des voies et emprises publiques, la partie de la construction relative à l'entrée du garage sera implantée à une distance minimum de 5 m de l'alignement

Article AUa7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~Les constructions pourront être implantées en limite séparative.~~

~~Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives, les conditions suivantes devront être remplies :~~

~~— l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m~~

~~— l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieur à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.~~

~~Pour les annexes d'habitation implantées sur une même limite séparative, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m.~~

~~Les nouvelles constructions devront s'implanter pour au moins une partie d'une façade :~~

- soit en limite séparative
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (H/2) avec un minimum de 3 m

Article AUa8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article AUa9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AUa10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère à la hauteur du bâti mitoyen existant.

Article AUa11) ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1—Généralités :

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

2—Dispositions particulières :

Toitures :

- Les toitures des volumes principaux comporteront deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit seront comprises entre 30 et 35%
- Les toitures doivent être recouvertes de **tuiles de teinte rouge du plus clair au plus sombre.** ~~teintes rouges, flammées ou vieillies. Conjointement, pourront être intégrés à la toiture (pas de pose en surplomb) des panneaux solaires ou des tuiles photovoltaïques.~~
- Les chiens assis sont interdits
- ~~— Les fenêtres de toit sont autorisées~~
- ~~— Les arrêts de toits seront constitués d'une génoise ou d'une planche de rive~~
- ~~— Les avants toits de chevrons apparents avec un débord de 0.50 maximum sont autorisés~~
- ~~— Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade.~~

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de la réalisation de toitures végétalisées.~~

Ouvertures :

~~Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles se rapprochant du bois ou celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement à laquelle on ajoutera les teintes brunes et blanches.~~

Couleur des menuiseries : tons vifs ou criards interdits.

Façades :

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...).

Teintes :

Pour les façades, ~~la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.~~ les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement, **en plus du blanc et du gris.**

Eléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade donnant sur voie publique sauf impossibilité technique.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voie publique, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

Clôtures :

La hauteur du mur de soubassement (s'il est réalisé) ne pourra excéder 0.80m et la hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80m.

Annexes :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées **en harmonie avec les bâtiments existants.** ~~avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus.~~

Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Article AUa12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Constructions neuves :

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de constructions de bâtiments à caractère social.

Article AUa13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné. Un arbre de haute tige

par 500m² de terrain devra être planté et sélectionné parmi les essences locales contenues dans la charte paysagère du pays du midi Quercy.

Article AUa14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

~~Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone AUa.~~

ZONE AUb

~~Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme,~~ La zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AUb est destinée à être assainie de façon non collective.

La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Article AUb1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et industriel
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Article AUb2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel:

- ~~————— L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.~~
- ~~————— Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.~~
- ~~————— Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.~~
- ~~————— La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.~~

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée au respect des préconisations de l'orientation d'aménagement (pièce 2.2 du dossier de PLU).

Article AUb3) ACCES ET VOIRIE

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

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

Article AUb4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain est obligatoire.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe et respecter les prescriptions contenues dans le schéma d'assainissement des eaux pluviales.

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

4 – Assainissement des eaux usées

La zone AUB relève de l'assainissement non collectif délimité en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

5 – Eclairage public

Les aménagements réalisés devront comprendre la réalisation d'un éclairage public conforme aux normes en vigueur.

Article AUB5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Non réglementé~~

~~La superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.~~

Article AUB6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront être implantées en retrait ou à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans le cas d'une implantation en retrait des voies et emprises publiques, la partie de la construction relative à l'entrée du garage sera implantée à une distance minimum de 5 m de l'alignement

Article AUB7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~Les constructions pourront être implantées en limite séparative.~~

~~Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives, les conditions suivantes devront être remplies :~~

~~– l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m~~

~~– l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieur à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.~~

~~Pour les annexes d'habitation implantées sur une même limite séparative, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m.~~

Les nouvelles constructions devront s'implanter pour au moins une partie d'une façade :

- soit en limite séparative
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (H/2) avec un minimum de 3 m

Article AUb8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article AUb9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AUb10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère à la hauteur du bâti mitoyen existant.

Article AUb11) ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

~~1— Généralités :~~

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

~~2— Dispositions particulières :~~

Toitures :

- Les toitures des volumes principaux comporteront deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit seront comprises entre 30 et 35%

- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles ~~de teinte rouge du plus clair au plus sombre. courbes de teintes rouges, flammées ou vieillies. Conjointement, pourront être intégrés à la toiture (pas de pose en surplomb) des panneaux solaires ou des tuiles photovoltaïques.~~
- Les chiens assis sont interdits
- ~~Les fenêtres de toit sont autorisées~~
- ~~Les arrêts de toits seront constitués d'une génoise ou d'une planche de rive~~
- ~~Les avants toits de chevrons apparents avec un débord de 0.50 maximum sont autorisés~~
- ~~Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade.~~

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de la réalisation de toitures végétalisées.~~

Ouvertures :

~~Les teintes autorisées pour les menuiseries seront celles se rapprochant du bois ou celles inscrites dans la palette annexée au présent règlement à laquelle on ajoutera les teintes brunes et blanches.~~

Couleur des menuiseries : tons vifs ou criards interdits.

Façades :

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...).

Teintes :

Pour les façades, ~~la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.~~ les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement, **en plus du blanc et du gris.**

Éléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade donnant sur voie publique sauf impossibilité technique.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voie publique, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

Clôtures :

La hauteur du mur de soubassement (s'il est réalisé) ne pourra excéder 0.80m et la hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80m.

Annexes :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées **en harmonie avec les bâtiments existants. avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus.**

Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Article AUb12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Constructions neuves :

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de constructions de bâtiments à caractère social.

Article AUb13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné. Un arbre de haute tige par 500m² de terrain devra être planté et sélectionné parmi les essences locales contenues dans la charte paysagère du pays du midi Quercy.

Article AUb14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

~~Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,15~~

ZONE A

~~Comme le définit l'article R123-7 du code de l'urbanisme,~~ Les zones agricoles ou "zones A" sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comporte une zone Ap qui présente les mêmes caractéristiques que la zone A mais qui est protégée de toute construction en raison du principe de protection des paysages.

Elle comporte des zones Ah correspondant à l'habitat diffus en zone agricole sur lesquels les annexes d'habitations pourront être édifiées.

Une partie de la zone A est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque inondation et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

La zone est concernée par la servitude AS1 et devra respecter les prescriptions réglementaires de cette servitude.

La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Article A1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

~~En zone A et Ah, toutes les constructions sont interdites à l'exclusion des constructions autorisées à l'article A2. à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites. La construction de nouveau bâtiment agricole dans les zones identifiées comme trames vertes et bleues ne sera autorisée que dans le cas où l'exploitant ne disposerait pas de foncier en dehors de ces zones.~~

~~En zone Ap, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.~~

~~En zone Ah, toutes les constructions sont interdites à l'exclusion des constructions suivantes :~~

- ~~— les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public~~
- ~~— l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU~~
- ~~— les bâtiments permettant l'extension des activités existantes~~
- ~~— les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU~~
- ~~— le changement de destination pour la réhabilitation des constructions existantes à condition que le bâtiment présente un caractère architectural.~~
- ~~— la reconstruction sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale comme mentionné dans les dispositions générales~~

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

Rappel :

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

- ~~———— Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.~~
- ~~———— Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.~~
- ~~———— La zone est concernée par la servitude AS1 et devra respecter les prescriptions réglementaires de cette servitude.~~
- ~~———— Toutes les constructions autorisées sont soumises au respect des mesures réglementaires de la servitude PM1~~
- ~~———— Les constructions autorisées devront respecter les dispositions liées à l'archéologie préventive mentionnées en annexe du présent règlement.~~

~~**En zone A**, l'extension des constructions à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU est autorisée dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.~~

~~**En zone A**, le changement de destination en habitation, des bâtiments repérés sur les documents graphiques, est autorisé au titre de l'article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme.~~

En zone A et Ah :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve qu'elles ne perturbent pas la continuité écologique.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation
- L'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 20% de la surface de plancher existante.
- Le changement de destination en habitation, des bâtiments désignés sur les documents graphiques, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

Article A3) ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

Article A4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

3 – Assainissement des eaux pluviales

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

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

4 – Assainissement des eaux usées

Ces zones relèvent de l'assainissement non collectif délimité en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Article A5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

~~La superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.~~

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

~~Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.~~

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

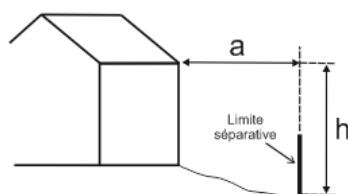
Constructions à usage d'habitation :

- soit en limite d'emprise publique
- soit la moitié de la hauteur du bâtiment (H/2) avec un minimum de 3 m.

Constructions à usage agricole :

- la moitié de la hauteur du bâtiment (H/2) avec un minimum de 5 m.

Article A7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



a : distance entre le bâti et la limite du fond de parcelle
h : différence d'altitude
La règle est : $a \geq h/2$ et $a \geq 3$ mètres

~~Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites au moins égale à 3 mètres et respecter la règle ($a=h/2$)~~

~~Les constructions à usage agricole doivent être implantées à une distance des limites au moins égale à 5 mètres et respecter la règle ($a=h/2$)~~

~~Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 100 mètres de toute zone U, AU ou Nh à destination d'habitat. Cette prescription s'applique également à~~

~~l'extension des bâtiments existants.~~

Constructions à usage d'habitation :

- soit en limite d'emprise publique
- soit la moitié de la hauteur du bâtiment ($H/2$) avec un minimum de 3 m.

Constructions à usage agricole :

- la moitié de la hauteur du bâtiment ($H/2$) avec un minimum de 5 m.

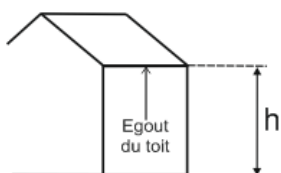
Article A8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article A9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article A10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



h : hauteur de la construction projetée
- cas général : $h \leq 7$ m
- construction liées à l'activité agricole : $h \leq 10$ m

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Cette hauteur est portée à 10 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions liées à l'activité agricole.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc.

Le dépassement de ces hauteurs est aussi permis dans le cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur initiale dépassait déjà les normes fixées par le présent article à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes.

Article A11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

~~1—Généralités :~~

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

~~2—Dispositions particulières :~~

Façades :

L'usage à nu de matériaux destiné à être recouvert (bloc de béton...) est interdit.

Teintes :

~~Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement auxquelles on ajoutera le blanc.~~

Constructions à usage d'habitation :

Lorsqu'elles sont enduites, la teinte sera choisie dans la palette de couleur annexée au présent règlement auxquelles on ajoutera le blanc et le gris.

Constructions à usage agricole :

Les bardages bois et métalliques sont autorisés dans des teintes sombres. Le bois peut être laissé naturel.

Clôtures :

En zone A et Ap les clôtures seront réalisées à partir de haies végétales.

En zone A incluses dans les zones identifiées comme trames vertes et bleues, seules sont autorisés les clôtures de types agricoles perméables à la faune sauvage (clôtures trois fils sur poteaux bois ou clôtures végétales)

Annexes – Extensions – Clôtures :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées ~~en harmonie avec les bâtiments existants. avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels.~~

Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Article A12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article A13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS

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

Article A14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE N

~~En application de l'article R123-8 du code de l'urbanisme,~~ Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comporte des **secteurs Nh** correspondant à l'habitat diffus en zone naturelle et agricole sur lesquels les annexes d'habitations pourront être édifiées. **Elle comporte un sous-secteur Nhl destiné à l'aménagement et la réhabilitation du site des Albanous en zone de développement économique et touristique.**

Elle comporte des **secteurs Nl** correspondant au domaine de Longchamps et au centre des éclaireurs Ces zones sont destinées à accueillir les constructions et installations nécessaires à ce type d'activité.

Une partie de la zone N est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention du Risque inondation et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

La zone est concernée par la servitude AS1 et devra respecter les prescriptions réglementaires de cette servitude.

La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Article N1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

~~En zone N, Nh, Nhl, Nl, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,~~ toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites ~~à l'exclusion des constructions autorisées à l'article N2.~~

~~En zone Nh, toutes les constructions sont interdites à l'exclusion des constructions suivantes :~~

- ~~— les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public~~
- ~~— l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU~~
- ~~— les bâtiments permettant l'extension des activités existantes~~
- ~~— les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU~~
- ~~— le changement de destination pour la réhabilitation des constructions existantes à condition que le bâtiment présente un caractère architectural.~~
- ~~— la reconstruction sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale comme mentionné dans les dispositions générales~~

~~En secteur Nhl, toutes les constructions sont interdites à l'exclusion des constructions suivantes :~~

- ~~— les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public~~
- ~~— les constructions, reconstructions, aménagements ainsi que les dépendances et bâtiments techniques nécessaires à l'activité touristique.~~

~~Il s'agit notamment des gîtes, salle d'accueil, salle de restauration ou Piscines.~~

~~En zone Nl, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux activités de loisirs du domaine de Longchamps et du centre des éclaireurs.~~

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

Rappel:

- ~~En zone N, Nh, Nhl et Nl, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.~~
- ~~Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.~~
- ~~Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.~~
- ~~Toute intervention sur les éléments et secteurs de paysage protégés au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme est soumise à autorisation~~
- ~~La zone est concernée par la servitude AS1 et devra respecter les prescriptions réglementaires de cette servitude.~~
- ~~La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.~~
- ~~Les constructions autorisées devront respecter les dispositions liées à l'archéologie préventive mentionnées en annexe du présent règlement.~~

Rappel :

Toute intervention sur les éléments et secteurs de paysage protégés au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme est soumise à autorisation.

En secteur Nh :

- l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher existante
- les bâtiments permettant l'extension des activités existantes
- les annexes des constructions à usage d'habitation existantes
- Le changement de destination, des bâtiments désignés sur les documents graphiques, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

En secteur Nhl :

Les constructions, reconstructions, aménagements ainsi que les dépendances et bâtiments techniques nécessaires à l'activité touristique. Il s'agit notamment des gîtes, salle d'accueil, salle de restauration ou piscines.

En secteur Nl :

- Les constructions et installations nécessaires aux activités de loisirs du domaine de Longchamps et du centre des éclaireurs.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernées.

Article N3) ACCES ET VOIRIE

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

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie
- accessible aux handicapés physiques

Article N4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3 – Assainissement des eaux pluviales

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

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

4 – Assainissement des eaux usées

Ces zones relèvent de l'assainissement non collectif délimité en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Article N5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

~~La superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.~~

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

~~Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se~~

~~substituée à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.~~

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

Constructions à usage d'habitation :

- soit en limite d'emprise publique
- soit la moitié de la hauteur du bâtiment ($H/2$) avec un minimum de 3 m.

Constructions à usage agricole :

- la moitié de la hauteur du bâtiment ($H/2$) avec un minimum de 5 m.

Article N7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

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

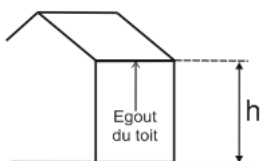
~~Une partie des annexes d'habitation autorisées devra être située dans un rayon de 10m à partir d'une des limites du bâtiment principal.~~

~~La distance comptée entre le bâtiment principal et l'annexe ne pourra excéder 10m. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de la construction d'une annexe (dont la superficie ne pourra être dans ce cas supérieure à 20m²) destinée à abriter des animaux. (box à chevaux — abri à destination des canidés). Cet article ne s'applique pas en sous-secteur Nhl.~~

Article N9) EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article N10) HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



h : hauteur de la construction projetée
- cas général : $h \leq 7$ m

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc.

Le dépassement de ces hauteurs est aussi permis dans le cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur initiale dépassait déjà les normes

fixées par le présent article à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes.

Article N11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

~~1—Généralités—~~

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

~~2—Dispositions particulières—~~

~~Démolition-reconstruction—~~

~~Pour les démolitions/reconstructions, les bâtiments devront être reconstruits selon les principes architecturaux initiaux.~~

Annexes – Extensions – Clôtures :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées **en harmonie avec les bâtiments existants.** ~~avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels.~~

Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Clôtures :

En zone N, les clôtures seront composées de haies végétales

En zone Nh, **Nhl et **Nl****, la hauteur du mur de soubassement (s'il est réalisé) ne pourra excéder 0.80m et la hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80m.

Article N12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article N13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

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

Article N14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

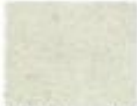
Non réglementé

PALETTES DES TEINTES

Les teintes des enduits de façades sont celles fréquemment utilisées dans le Montalbanais. Elles ont été également complétées par des relevés effectués sur des façades de la commune de Génébrières.

PALETTE DES TEINTES FACADES

Palette des teintes utilisées dans le Montalbanais

Enduits prêts à l'emploi		Enduits à la chaux	Badigeons à la chaux
			
T beige clair	T grège	sable roux 1	ocre clair
			
T beige	T terre	sable roux 2	ocre roux
			
T jaune	T paille	sable jaune	ocre jaune
			
T ocre orangé	T ocre rose	sable rose et jaune	ocre orangé
			
T rouge brique	T rouge foncé	sable gris et jaune	ocre rouge

Palette des teintes relevées sur des façades de la commune



***EXTRAITS DE TEXTES LEGISLATIFS ET
REGLEMENTAIRES RELATIFS A L'ARCHEOLOGIE***

CODE DE L'URBANISME :

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

CODE DU PATRIMOINE, LIVRE V :

Titre III : (...) découverte fortuite lors de travaux...

Article L531-14 : Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie (...). Le service compétent relevant de la préfecture de Région Midi-Pyrénées est le service Régional de l'Archéologie (32 rue de la Dalbade – BP 811 – 31080 Toulouse cedex 6 – tél : 05.67.73.21.14 – fax : 05.61.99.98.82)

Article R531-8 : En cas de découverte fortuite, le préfet de région doit être avisé, en application de l'article L. 531-14. Il peut faire visiter les lieux.

Titre II : Archéologie préventive

Article R522-1 : L'Etat veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social. Il prescrit les mesures visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique, désigne le responsable scientifique de toute opération d'archéologie préventive et assure les missions de contrôle et d'évaluation de ces opérations.

Article R523-8 : En dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

Article R523-5 : Les travaux énumérés ci-après font l'objet d'une déclaration préalable auprès du préfet de région lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, à permis d'aménager ou à déclaration préalable en application du code de l'urbanisme et qu'ils ne sont pas précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement :

1° Les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre ;

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

3° Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m² ;

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

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

CODE PENAL:

Protection des biens publics

Article 322-3-1 : La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur :

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

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