
DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

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

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 – Le Règlement National d'Urbanisme : les articles du code de l'urbanisme d'ordre public.***Article R.111-2***

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

Article R.111-4

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

Article R.111-15

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

Article R.111-21

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

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du PLU.
- Le sursis à statuer
- les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur
- la règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article (L.111-3 du code rural)

2 – L'ARTICLE R.123-10-1 :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects (articles 6 et 7) s'appliquent à chaque lot ou construction.

3 - OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DE SERVICES PUBLICS ET OUVRAGES PUBLICS D'INFRASTRUCTURE OU DE SUPERSTRUCTURE :

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc...)
- des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques

peut être autorisé même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (postes de transformation, armoires de coupures, postes de détente, pylônes, château d'eau, réservoir, émetteur-récepteur...) sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14 du règlement du PLU.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre zones :

1. Les zones urbaines : auxquelles s'appliquent les dispositions du règlement sont :

- la zone UA
- la zone UB et UBa
- la zone UC et UCa
- la zone UE
- la zone UX

2. La zone à urbaniser : à laquelle s'appliquent les dispositions du règlement sont :

- la zone 1AUB et 1AUE
- la zone 1AUX
- la zone 2AU
- la zone 2AUX

3. La zone agricole : à laquelle s'appliquent les dispositions du règlement sont:

- la zone A
- la zone Ah

4. La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions sont :

- la zone N
- la zone NL
- la zone Nh
- la zone NT

5. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons à angle droit. Ils sont identifiés par un numéro qui renvoie à la liste des opérations figurant sur le document graphique.

La construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le PLU dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général sont énumérés dans la pièce 3-3 du dossier.

6. Les espaces boisés classés

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- ✗ s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- ✗ s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- ✗ si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

7. Les secteurs de protection et de mise en valeur du patrimoine et de diversité commerciale

Le document graphique a identifié et localisé les immeubles et les éléments de ces immeubles à protéger pour des motifs d'ordre patrimonial et de diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité de l'avenue de Montauban et la Grand rue et les prescriptions de nature à assurer leur protection au titre de l'article L.123-1-5.7° et L.123-1-5.7°bis du code de l'urbanisme.

Les dispositions portées aux documents graphiques ont des effets encadrés soit par les dispositions du règlement, soit directement par le code de l'urbanisme.

* **Élément du patrimoine bâti à mettre en valeur et diversité commerciale à protéger :**

Le patrimoine bâti repéré au document graphique et à l'annexe 3-4 et 3-5 est protégé. La démolition totale ou partielle des bâtiments et éléments bâtis remarquables recensés au titre de l'article L.123-1-5.7° et L.123-15-7° bis du code de l'urbanisme est interdite.

o *Le permis de démolir :*

En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction repérée au titre de l'article L.123-1-5.7, doivent être précédés d'un permis de démolir.

La démolition partielle ou totale des éléments construits est autorisée à condition :

- o Que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- o Ou que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre...) ;
- o Ou que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

o *Recommandation :*

Tous les travaux effectués sur l'édifice faisant l'objet d'une protection doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ainsi que le précise l'article 2 du règlement des zones concernées.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques.

8. Les bâtiments agricoles ayant un intérêt architectural pouvant changer de destination

L'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme prévoit que dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

9. Les chemins ou voies à créer ou à conserver

L'article L.123-1-5 6° du code de l'urbanisme indique que le PLU peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. La commune de Monclar-de-Quercy a identifié sur le document graphique les cheminements devant être créés ou conservés.

* **Cheminements à créer ou à conserver** : ■ ■ ■ ■ Les cheminements existants à créer ou à conserver sont figurés sur le document graphique. Les aménagements ne remettant pas en cause la continuité du cheminement sont possibles.

Article 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1-9 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'une construction existante ou une occupation des sols n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA, d'une surface d'environ 21,7 hectares, correspond aux 2 principaux noyaux urbains et agglomérés de la commune : Le village et Bonnanech.

Le règlement vise à respecter la structure du tissu existant qui se caractérise par la densité du bâti et de l'implantation des bâtiments en alignement sur rue et en ordre continu.

Cette zone est desservie par l'assainissement collectif.

Dans la zone UA, ont été repérés des sites archéologiques reportés en annexe du dossier: Tous travaux, installations ou constructions concernant ces sites seront soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

Certains immeubles repérés sur le document graphique sont protégés au titre de l'article L.123-15-7° du code de l'urbanisme pour des raisons patrimoniales.

Les devantures commerciales repérées sur le document graphique sont protégées au titre de l'article L.123-1-5-7° bis du code de l'urbanisme pour des raisons de diversité commerciale.

En outre, considérant que des découvertes fortuites de nouveaux gisements archéologiques sont toujours possibles, l'article L522-5 du code du patrimoine, décret n°2004-490 du 3 juin 2004 doit être pris en compte.

La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrains retrait gonflement des argiles** approuvé.

ARTICLE UA 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts
2. Les installations et travaux divers de type :
 - ✖ les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
 - ✖ les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
 - ✖ les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel de plus de 1,2 mètre, excepté ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
 - ✖ les terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable.
 - ✖ les habitations légères de loisirs
3. L'ouverture de carrières

ARTICLE UA 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les installations classées quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition :
 - ✖ qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier (pharmacie ...) ou des occupants des constructions autorisées (installations de climatisation...).
 - ✖ qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2- Élément du patrimoine bâti à protéger :

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° et bis du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage :

Les aménagements ou extensions des éléments bâtis identifiés au document graphique au titre de l'article L123-1-7° sont autorisés dès lors qu'ils permettent la préservation du caractère esthétique ou historique dudit édifice dont l'intérêt patrimonial est défini en pièce 3-4.

Les transformations des vitrines commerciales identifiées au document graphique au titre de l'article L123-1-5.7° bis sont interdites. Seuls les travaux permettant la préservation du caractère esthétique ou commercial desdits édifices (boutiques) dont l'intérêt patrimonial et de diversité commerciale est défini en pièce 3-5 sont autorisés.

3- Voie existante à conserver :

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation et le document graphique.

ARTICLE UA 3- ACCES ET VOIRIE

1-ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ainsi qu'une approche du matériel d'enlèvement des ordures ménagères.

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

2-VOIRIE

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être adaptée à la circulation qu'elles reçoivent et avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle, privée ou publique, doit permettre le déplacement en sécurité de l'ensemble des usagers et notamment les personnes à mobilité réduite (PMR), piétons, cycles et autres usagers doux.

ARTICLE UA 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments en annexe.

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge un assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur. Cette installation doit être conçue afin de pouvoir se raccorder au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

b-Eaux pluviales

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs prévus par la municipalité pour l'écoulement des eaux.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'une part, et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage d'autre part.

En l'absence de réseau, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales (pour éventuellement en limiter le débit). Ces aménagements sont à la charge du propriétaire.

En cas de réseau insuffisant, des dispositions particulières seront imposées pour limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des ces nouvelles constructions ou installations.

3- ÉLECTRICITE

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en technique discrète (à titre d'exemple : techniques souterraines ou réalisation de réseaux torsadés en façade) pour les opérations d'ensemble est obligatoire.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1- Toute construction nouvelle devra avoir une façade implantée soit :

- ✗ à l'alignement des voies ;
- ✗ à une distance ne pouvant être supérieure à la moitié de la hauteur du bâtiment.

2- Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- ✗ Pour des constructions nouvelles sur des parcelles où existe déjà une construction implantée à l'alignement.
- ✗ Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci dessus qui peuvent être implantés avec le même recul que le bâtiment d'origine.
- ✗ Dans le cas des parcelles à l'angle de 2 voies : la construction devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.

3- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux annexes.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative.
- soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 3 mètres.

2- DES IMPLANTATIONS AUTRES SERONT AUTORISEES

Des implantations autres que celles-ci seront autorisées pour le cas d'extensions, d'aménagement et de restauration de bâtiments existants.

Les piscines ne devront pas être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

Les bâtiments non contigus construits sur une même unité foncière doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Des implantations ne correspondant pas aux dispositions ci-dessus peuvent être autorisées dans le cas d'aménagement ou d'agrandissement mesuré de constructions existantes.

ARTICLE UA 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

- ✱ Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
- ✱ Les combles aménageables peuvent constituer au maximum un étage
- ✱ Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées à l'alignement, en front de rue, le niveau de sol à prendre en considération est celui du trottoir, au droit de l'alignement.
- ✱ Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées en retrait de la voie, le niveau de sol à prendre en considération est le terrain naturel.

La hauteur maximum des constructions, mesurée à la sablière du toit, ne devra pas être supérieure de plus de 3 mètres à la hauteur à la sablière du bâtiment limitrophe le plus élevé.

ARTICLE UA 11- ASPECT EXTERIEUR

1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GENERALES

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.

Sont interdits :

- ✕ L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- ✕ L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;
- ✕ Les toitures à une seule pente pour les habitations.

2- RESTAURATION ET MODIFICATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les restaurations se feront à l'identique de l'état d'origine. Les modifications se feront en harmonie avec l'existant. Les matériaux anciens démontés seront soigneusement conservés et réutilisés. Les extensions et annexes ne devront pas modifier le caractère du bâti ancien.

3- PROTECTION DES FAÇADES COMMERCIALES ANCIENNES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5.7°BIS

Conserver la vitrine d'origine ainsi que les éléments composant la devanture est obligatoire.

La rénovation et la réhabilitation des façades et de leurs devantures sont admises à condition que les éléments présentant un intérêt architectural soient mis en valeur.

Le réaménagement et la reconstitution des façades sont permises à condition que la devanture respecte au maximum les lignes verticales et horizontales de la façade (baies, trumeaux, corniches, poteaux).

L'aménagement de la devanture doit se dissocier de la porte d'entrée de l'immeuble (l'accès à l'habitation à l'étage doit rester indépendante quand c'est le cas).

4- CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Implantation et terrassement

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès.

Les terrassements supérieurs à 1,5 mètre par rapport au niveau naturel sont interdits.

Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de « motte » autour de l'habitation) ou de la rue.

Orientation

Les constructions principales auront une façade parallèle ou perpendiculaire aux voies existantes ou futures.

Façades

- ✖ Les pierres ou les briques apparentes seront appareillées traditionnellement.
- ✖ Les façades devant recevoir un enduit devront être dans les teintes identiques aux enduits traditionnels (teinte brun, beige, gris...). Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Ouvertures

Les ouvertures visibles de la voie publique auront une dominante verticale, sauf les portes de garage, ainsi que les vitrines de commerces.

Couvertures-toitures

La pente de toiture du volume principal ne peut excéder 35 %.

La toiture devra présenter 2 pentes minimum.

La couverture sera en tuiles de surface courbe et de couleur vieille tuile (teinte brique, beige rosé, brun rouge).

Les capteurs solaires, climatiseurs et antennes paraboliques doivent être intégrés au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

Les clôtures

Les clôtures sur l'espace public devront être composées d'un muret traditionnel ne pouvant excéder 1 mètre surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage. La hauteur totale ne pourra dépasser 1,6 mètres.

Ces murs devront être réalisés dans les mêmes teintes que l'habitation.

Les clôtures séparatives devront être composées soit :

- ✖ d'un mur enduit
- ✖ d'un grillage
- ✖ d'une haie végétale.

Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

ARTICLE UA 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après :

A – HABITATIONS :

Il est imposé 1 place minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, pour lesquels 1 place de stationnement par unité de logement est imposée.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement, 70% minimum des places de stationnement devront être intégrés au lot.

Exemple :

Le calcul se fera en :

- ✖ Arrondissant au nombre entier inférieur s'il est inférieur à X,5
- ✖ Arrondissant au nombre entier supérieur s'il est supérieur à X,5

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ayant 500 m² de surface de plancher, il est exigé 8 places de stationnement minimum.

Selon le principe de 70 %, elles peuvent être réparties ainsi :

- ✓ 6 minimum situées à l'intérieur des lots constructibles ;
- ✓ 2 situées à l'extérieur des lots sur les voies ou les emprises ouvertes à la circulation publique.

B – CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITES :

Il est imposé une place de stationnement :

- par 50 m² de surface de vente pour les commerces,
- par 50 m² de surface de plancher pour les bureaux,
- pour 2 chambres d'hôtel,
- pour 30 m² de salle de restaurant.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

C – MODALITES D'APPLICATION

- ✓ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- ✓ En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.
- ✓ Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'État au titre de l'article L.123-1-13, il est exigé une place par logement.
- ✓ En cas d'impossibilité technique, liée à la nature ou à la configuration du terrain, de réaliser sur la parcelle, le nombre d'emplacements prévu, il pourra être dérogé à la règle.

ARTICLE UA 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**1 – ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS A CREER**

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « Coteaux du Bas-Quercy » et « Plaine et terrasse de la Garonne du Tarn et de l'Aveyron » annexée au règlement.

2 – PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements et organisées de manière paysagère.

ARTICLE UA 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB, d'une surface d'environ 32,3 hectares, correspond aux extensions de Monclar-de-Quercy et de Bonnanec composées d'un tissu urbain aéré occupé d'habitations individuelles et d'activités économiques et d'équipements.

Le secteur UBa est destiné à accueillir des équipements collectifs, des commerces et des services.

Certains immeubles repérés sur le document graphique sont protégés au titre de l'article L.123-15-7° du code de l'urbanisme pour des raisons patrimoniales.

En outre, considérant que des découvertes fortuites de nouveaux gisements archéologiques sont toujours possibles, l'article L522-5 du code du patrimoine, décret n°2004-490 du 3 juin 2004 doit être pris en compte.

*La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrains** approuvé.*

ARTICLE UB 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

En UB :

1. Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts
2. Les installations et travaux divers de type :
 - * les parcs d'attraction, les stands de tirs, les pistes de karting installées à titre permanent
 - * les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
 - * les terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation
 - * les habitations légères de loisirs
 - * les travaux et installations divers autres que les aires de jeu, de sports et de stationnement ouvertes au public
3. L'ouverture de carrières

En UBa :

Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de celles citées à l'article UB2 pour le secteur UBa.

ARTICLE UB 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En UB :

1. Les constructions nouvelles, opérations nouvelles ou aménagements devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et le règlement.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement :
 - * à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou des occupants des constructions autorisées (ex : laveries, pharmacie, installations de climatisation...)

et

- ✖ à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou de dangers pour le voisinage, la santé, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que des dispositions soient prises pour en réduire les effets.

3- Élément du patrimoine bâti à protéger :

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° et bis du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage :

Les aménagements ou extensions des éléments bâtis identifiés au document graphique au titre de l'article L123-1-7° sont autorisés dès lors qu'ils permettent la préservation du caractère esthétique ou historique dudit édifice dont l'intérêt patrimonial est défini en pièce 3-4.

4. L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition :

- ✖ Qu'ils entraînent une diminution des nuisances
- ✖ Qu'ils soient compatibles avec les milieux environnants.

5. Voies existantes à conserver :

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation et le document graphique.

En UBa :

Les constructions à usage d'équipements collectifs, de commerces et de services.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation à condition qu'elles soient intégrées dans le bâtiment d'activité. Ces habitations seront admises à condition que le rez-de-chaussée des immeubles comportent des locaux à usage commercial, de services et de bureaux.

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements doux figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation et le document graphique.

ARTICLE UB 3- ACCES ET VOIRIE

1-ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ainsi qu'une approche du matériel d'enlèvement des ordures ménagères.

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

2-VOIRIE

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants, et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Toute voie nouvelle, privée ou publique, doit permettre le déplacement en sécurité de l'ensemble des usagers et notamment les personnes à mobilité réduite (PMR), piétons, cycles et autres usagers doux.

ARTICLE UB 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments en annexe.

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge un assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur.

b-Eaux pluviales

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs prévus par la municipalité pour l'écoulement des eaux.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'une part, et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage d'autre part.

En l'absence de réseau, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales (pour éventuellement en limiter le débit). Ces aménagements sont à la charge du propriétaire.

En cas de réseau insuffisant, des dispositions particulières seront imposées pour limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des ces nouvelles constructions ou installations.

3- ÉLECTRICITE- TELEPHONE

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1- CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions du présent article s'appliquent :

- aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique
- aux cheminements piétons publics ou privés ouverts au public.

Ne sont pas concernées les voies réservées aux seuls habitants ou utilisateurs et leurs visiteurs.

2- DISPOSITIONS PAR RAPPORT AUX RD 8, 35,66 ET 70

Hors agglomération, les constructions nouvelles devront être implantées à 10 mètres minimum de l'emprise des voies.

3- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions principales devront avoir une façade implantée à 15 mètres maximum de l'emprise des voies.

4- DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES DE CELLES DEFINIES CI-DESSUS PEUVENT ETRE ADMISES :

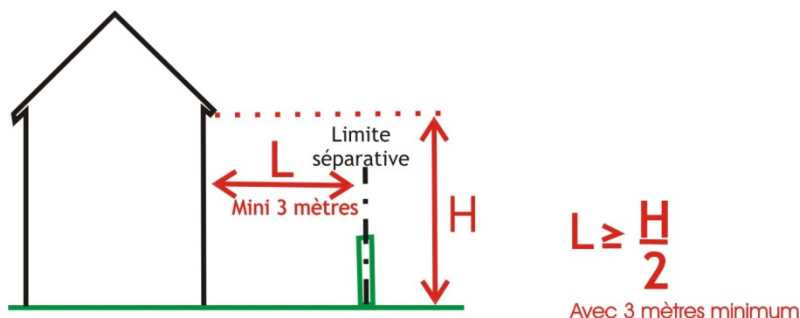
- ✱ Pour l'aménagement ou l'agrandissement mesuré de constructions existantes à condition de ne pas diminuer le retrait existant et ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.
- ✱ Pour des raisons liées à la sécurité (visibilité).
- ✱ En raison de la topographie ou de la nature du sol, à condition que l'implantation du bâtiment épouse la forme du relief et présente moins de modification du relief.
- ✱ Dans le cas des parcelles à l'angle de 2 voies : la construction principale devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.



2- DES IMPLANTATIONS AUTRES SERONT AUTORISEES

Pour les annexes et les extensions des constructions existantes, les implantations en limite séparative sont uniquement permises à condition qu'elles présentent une hauteur de moins de 3 m (à la sablière) et que la longueur du bâtiment n'excède pas 10 mètres sur cette limite.

Les piscines ne devront pas être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

Les bâtiments non contigus construits sur une même unité foncière doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Des implantations ne correspondant pas aux dispositions ci-dessus peuvent être autorisées dans le cas d'aménagement ou d'agrandissement mesuré de constructions existantes.

ARTICLE UB 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée du terrain naturel à la sablière du toit ne pourra excéder 9 mètres.

L'aménagement des constructions existantes dépassant cette hauteur est autorisé si cet aménagement n'entraîne pas la création de niveau supplémentaire.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE UB 11- ASPECT EXTERIEUR

1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GENERALES

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.

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;
- Les toitures à une seule pente pour les habitations.

2. IMPLANTATION ET TERRASSEMENT

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès.

Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de « motte » autour de l'habitation).

3. COUVERTURES-TOITURES

Deux types de toitures sont autorisés :

- ✕ la toiture traditionnelle :

Les constructions principales devront avoir au minimum 2 pentes de toiture. La pente de toiture doit être comprise entre 30 et 35 %.

La couverture sera en tuiles de surface courbe et de couleur vieille tuile (teinte brique, beige rosé, brun rouge).

- ✕ la toiture contemporaine :

Des matériaux de couverture et des formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisés dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement ou dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux (panneaux solaires, toitures végétalisées...) nécessaires pour les énergies renouvelables ou de qualité environnementale.

4. LES CLOTURES

Sur rue, la clôture pleine sera admise sur une hauteur qui ne dépassera pas 1 mètre à compter du terrain naturel. Cette clôture pleine pourra éventuellement être surmontée d'un grillage d'une hauteur maximale de 0,5 mètre et aura un aspect identique au bâtiment principal.

Sur les autres limites, les parties pleines ou grillagées pourront mesurer jusqu'à 2 mètres maximum à compter du terrain naturel.

Ces clôtures séparatives devront être composées soit :

- ✕ d'un mur enduit,
- ✕ d'un grillage
- ✕ d'une haie végétale.

Pour des raisons de sécurité, notamment la visibilité, des prescriptions spécifiques pourront être demandées notamment concernant la hauteur de la clôture.

ARTICLE UB 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après

1 – HABITATIONS :

Il est exigé deux places de stationnement pour les 100 premiers m² de surface de plancher et une place supplémentaire par 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

2 – BUREAUX ET LOCAUX ARTISANAUX:

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

3 – COMMERCES

Commerces ayant une surface de vente de :

- **moins de 100 m²**, il est exigé une place de stationnement par 30 m² de surface de vente.
- **plus de 100 m²**, il est exigé 1,5 place par 30 m² de surface de vente

4- RESTAURANTS :

Il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

5- MODALITES D'APPLICATION

- ✓ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- ✓ En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.
- ✓ Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'État au titre de l'article L.123-1-13, il est exigé une place par logement.

ARTICLE UB 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- ESPACES BOISES ET PLANTATIONS EXISTANTES

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants (hors emprise à construire) sont à conserver. En cas d'impossibilité, ils doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

2 – PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être organisées de manière paysagère. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

3- PALETTE VEGETALE

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « Coteaux de Monclar » annexée au règlement.

ARTICLE UB 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC, d'une surface d'environ 9,9 hectares, couvre des espaces situés dans le site du plan d'eau et est destinée à l'accueil de constructions et d'installations liées à un Parc Résidentiel de Loisirs.

Le secteur **UCa** correspond au Parc Résidentiel de Loisirs implanté dans le bois.

En outre, considérant que des découvertes fortuites de nouveaux gisements archéologiques sont toujours possibles, l'article L522-5 du code du patrimoine, décret n°2004-490 du 3 juin 2004 doit être pris en compte.

*La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrains** approuvé.*

ARTICLE UC 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes les constructions ou installations non visées à l'article UC 2.

ARTICLE UC 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, aménagements et installations liées à un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) :

- * Les Habitations Légères de Loisirs.
- * Les constructions à usage de gardiennage pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage d'un PRL.
- * Les constructions à usage collectif.

ARTICLE UC 3- ACCES ET VOIRIE

1- ACCES

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à l'utilisation envisagée.

Les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2- VOIE NOUVELLE

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation doit être adaptée à la circulation qu'elles reçoivent et avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle, privée ou publique, doit permettre le déplacement en sécurité de l'ensemble des usagers et notamment les personnes à mobilité réduite (PMR), piétons, cycles et autres usagers doux.

3-PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIETONNIERS

La réalisation de pistes cyclables et cheminements piétonniers sera exigée en cohérence avec les orientations d'aménagement pour permettre :

- la création de liaisons nouvelles

- le prolongement de liaisons existantes
- la desserte des équipements collectifs.

ARTICLE UC 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dont les caractéristiques doivent être suffisantes pour l'utilisation envisagée.

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement se raccorder au réseau collectif d'assainissement.

b- Eaux pluviales, irrigation, drainage

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs prévus par la municipalité pour l'écoulement des eaux.

- les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'une part, et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage d'autre part.

- en l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- le permis de construire pourra imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance de ces (nouvelles) constructions ou installations.

Pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments en annexe.

3- ÉLECTRICITE- TELEPHONE

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en souterrain est obligatoire pour les opérations d'ensemble.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être de préférence intégrés aux constructions ou à la composition générale du projet.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

Les constructions doivent être implantées en respectant en tout point de celles-ci un retrait minimum par rapport à la voie publique qui les dessert de

- 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise du domaine public.

ARTICLE UC 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

Les constructions peuvent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus construits sur une même unité foncière doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Des implantations ne correspondant pas aux dispositions ci-dessus peuvent être autorisées dans le cas d'aménagement ou d'agrandissement mesuré de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver l'existant.

ARTICLE UC 9- EMPRISE AU SOL**DANS LE SECTEUR UCA :**

- Pour les Habitations Légères de Loisirs, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder une emprise au sol de 10% de la superficie totale de la parcelle ou l'ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.
- Pour les constructions à usage collectif l'emprise au sol n'est pas limitée.

ARTICLE UC 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder une hauteur de 4 mètres mesurée du terrain naturel à la sablière.

ARTICLE UC 11- ASPECT EXTERIEUR**1 –Cas général**

Les constructions et bâtiments neufs, restaurations, agrandissements seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Tous les bâtiments d'une même unité foncière, d'un lotissement ou d'une opération groupée s'harmoniseront entre eux.

Les constructions devront être adaptées à la topographie du terrain.

2- Matériaux

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses...

3 -Clôtures

Seules des clôtures végétales constituées de haies vives seront autorisées.

ARTICLE UC 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Pour les opérations d'habitat touristique, le nombre de place sera au minimum de 1 place par HLL..

ARTICLE UC 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**1– ESPACES BOISES ET PLANTATIONS EXISTANTES**

Les plantations existantes (hors emprise à construire) doivent être conservées ou, en cas d'impossibilité, remplacées par des plantations équivalentes.

2 – PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être organisées de manière paysagère. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

3- PALETTE VEGETALE

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « Coteaux de Monclar» annexée au règlement.

ARTICLE UC 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE englobe une surface d'environ 87,6 hectares, correspond à une urbanisation dispersée.

Cette zone admet principalement un habitat dispersé. Elle est composée de constructions historiques et d'habitat contemporain du type pavillonnaire.

Certaines zones UE devront être aménagées suivant les principes du schéma d'organisation figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU lorsqu'elles existent.

Certains immeubles repérés sur le document graphique sont protégés au titre de l'article L.123-15-7° du code de l'urbanisme pour des raisons patrimoniales.

Les sites archéologiques : *des sites archéologiques sont répertoriés dans les annexes. Tous travaux, installations ou constructions concernant ces sites seront soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.*

En outre, considérant que des découvertes fortuites de nouveaux gisements archéologiques sont toujours possibles, l'article L.522-5 du code du patrimoine, décret n°2004-490 du 3 juin 2004 doit être pris en compte.

La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrains** approuvé.

ARTICLE UE 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts

2. Les installations et travaux divers de type :

- ✗ les parcs d'attraction, les stands de tirs, les pistes de karting installées à titre permanent
- ✗ les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
- ✗ les terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation
- ✗ les habitations légères de loisirs
- ✗ les travaux et installations divers autres que les aires de jeu, de sports et de stationnement ouvertes au public.

3. L'ouverture de carrières.

ARTICLE UE 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions nouvelles, opérations nouvelles ou aménagements devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et le règlement.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement :
 - ✖ à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou des occupants des constructions autorisées (ex : laveries, pharmacie, installations de climatisation...)et
 - ✖ à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou de dangers pour le voisinage, la santé, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que des dispositions soient prises pour en réduire les effets.

3- Élément du patrimoine bâti à protéger :

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° et bis du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage :

Les aménagements ou extensions des éléments bâtis identifiés au document graphique au titre de l'article L123-1-7° sont autorisés dès lors qu'ils permettent la préservation du caractère esthétique ou historique dudit édifice dont l'intérêt patrimonial est défini en pièce 3-4.

4. L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition :
 - ✖ Qu'ils entraînent une diminution des nuisances
 - ✖ Qu'ils soient compatibles avec les milieux environnants.

5. Voie existante à conserver :

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation et le document graphique.

De manière générale, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels « retrait-gonflement des argiles » en annexe du dossier de PLU et approuvé par arrêté Préfectoral.

ARTICLE UE 3- ACCES ET VOIRIE

1-ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ainsi qu'une approche du matériel d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les accès directs sur le CD8 sont interdits pour des raisons de sécurité.

Les constructions nouvelles ou opérations nouvelles devront prévoir un accès compatible avec les orientations d'aménagement du PLU (pièce 4).

2-VOIRIE

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants, et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Toute voie nouvelle, privée ou publique, doit permettre le déplacement en sécurité de l'ensemble des usagers et notamment les personnes à mobilité réduite (PMR), piétons, cycles et autres usagers doux.

ARTICLE UE 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU POTABLE

Toute construction qui le nécessite doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable. Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine un apport complémentaire (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires implantés sur les aires de repos ou de services) peut être admis par pompage autonome et servir à la lutte contre l'incendie ainsi qu'à la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage.

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge un assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur jointe.

b-Eaux pluviales

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs prévus par la municipalité pour l'écoulement des eaux.

- les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'une part, et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage d'autre part.

- en l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- le permis de construire pourra imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance de ces (nouvelles) constructions ou installations.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions du présent article s'appliquent :

- aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique
- aux cheminements piétons publics ou privés ouverts au public.

Ne sont pas concernées les voies réservées aux seuls habitants ou utilisateurs et leurs visiteurs.

2- DISPOSITIONS PAR RAPPORT AUX RD 8, 35,66 ET 70

Hors agglomération, les constructions nouvelles devront être implantées à 10 mètres minimum de l'emprise des voies.

3- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions principales devront avoir une façade implantée à 20 mètres maximum de l'emprise des voies.

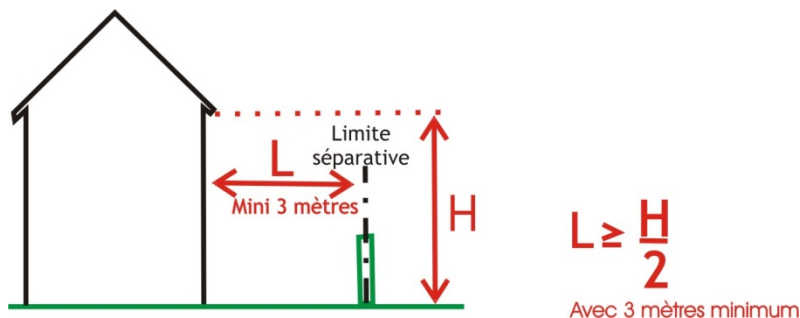
4- DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES DE CELLES DEFINIES CI-DESSUS PEUVENT ETRE ADMISES :

- ✱ Pour l'aménagement ou l'agrandissement mesuré de constructions existantes à condition de ne pas diminuer le retrait existant et ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.
- ✱ Pour des raisons liées à la sécurité (visibilité).
- ✱ En raison de la topographie ou de la nature du sol, à condition que l'implantation du bâtiment épouse la forme du relief et présente moins de modification du relief.
- ✱ Dans le cas des parcelles à l'angle de 2 voies : la construction principale devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.



Des implantations autres que celles-ci seront autorisées pour le cas d'extensions, d'aménagement et de restauration de bâtiments existants.

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, repérés sur le document graphique, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres desdits ruisseaux ou fossés. En outre, il ne

sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus construits sur une même unité foncière doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Des implantations ne correspondant pas aux dispositions ci-dessus peuvent être autorisées dans le cas d'aménagement ou d'agrandissement mesuré de constructions existantes.

ARTICLE UE 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UE 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée du terrain naturel à la sablière ne pourra excéder 6 mètres.

L'aménagement des constructions existantes dépassant cette hauteur est autorisé si cet aménagement n'entraîne pas la création de niveau supplémentaire.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE UE 11- ASPECT EXTERIEUR

1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GENERALES

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.

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;

2. IMPLANTATION ET TERRASSEMENT

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès.

Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de « motte » autour de l'habitation).

3. COUVERTURES-TOITURES

La pente de toiture du volume principal ne peut excéder 35 %.

La toiture devra présenter 2 pentes minimum.

La couverture sera en tuiles de surface courbe et de couleur vieille tuile.

4. LES CLOTURES

Sur rue, la clôture pleine sera admise sur une hauteur qui ne dépassera pas 1 mètre à compter du terrain naturel. Cette clôture pleine pourra éventuellement être surmontée d'un grillage d'une hauteur maximale de 0,5 mètre.

Sur les autres limites, les parties pleines ou grillagées pourront mesurer jusqu'à 2 mètres maximum à compter du terrain naturel.

Ces clôtures séparatives devront être composées soit :

- ✕ d'un mur enduit,
- ✕ d'un grillage
- ✕ d'une haie végétale.

Pour des raisons de sécurité, notamment la visibilité, des prescriptions spécifiques pourront être demandées notamment concernant la hauteur de la clôture.

ARTICLE UE 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après

1 – HABITATIONS :

Il est exigé deux places de stationnement pour les 100 premiers m² de surface de plancher et une place supplémentaire par 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

2 – BUREAUX ET LOCAUX ARTISANAUX:

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

3 – COMMERCES :

Commerces ayant une surface de vente de :

- **moins de 100 m²**, il est exigé une place de stationnement par 30 m² de surface de vente.
- **plus de 100 m²**, il est exigé 1,5 place par 30 m² de surface de vente

4- RESTAURANTS :

Il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

5- MODALITES D'APPLICATION :

- ✓ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- ✓ En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.
- ✓ Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'État au titre de l'article L.123-1-13, il est exigé une place par logement.

ARTICLE UE 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**1- ESPACES BOISES ET PLANTATIONS EXISTANTES**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants (hors emprise à construire) sont à conserver. En cas d'impossibilité, ils doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

2 – PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être organisées de manière paysagère. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

3- PALETTE VEGETALE

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « Coteaux de Monclar » annexée au règlement.

ARTICLE UE 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

Zone UX

Caractère de la zone

La zone UX, d'une surface d'environ 3,5 hectares, est réservée à accueillir des activités industrielles, de bureaux, commerciales et artisanales ainsi qu'aux activités annexes ou équipements collectifs qui leur sont liés.

Au sein des 3 sites existants à Camp de Poutou et Saint-Laurent, des constructions à usage artisanal, industriel et de bureaux sont déjà implantées.

Certains immeubles repérés sur le document graphique sont protégés au titre de l'article L.123-15-7° du code de l'urbanisme pour des raisons patrimoniales.

Les sites archéologiques : des sites archéologiques sont répertoriés dans les annexes. Tous travaux, installations ou constructions concernant ces sites seront soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

En outre, considérant que des découvertes fortuites de nouveaux gisements archéologiques sont toujours possibles, l'article L.522-5 du code du patrimoine, décret n°2004-490 du 3 juin 2004 doit être pris en compte.

*La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrains** approuvé.*

Des secteurs exposés aux crues du Gagnol et du Tescounet (**Plan de Prévention des Risques d'Inondation**) ont été délimités sur le document graphique.

ARTICLE Ux 1- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction installés à titre permanent,
 - les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie,
 - les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage,
 - les terrains de camping et caravanning, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable
2. Les constructions à destination agricole,
3. L'ouverture de carrières,
4. Dans le secteur de risque inondation délimité sur le document graphique, toutes les constructions et les occupations des sols non conformes au règlement du PPRI.

ARTICLE Ux 2- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions à usage de services ou d'équipements collectifs en rapport avec l'activité industrielle ou artisanale nécessaire à son bon fonctionnement.

2. Les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités dans la zone et à condition d'être intégré au bâtiment principal d'activités et d'avoir une surface de plancher maximale de 100 m².

3- Élément du patrimoine bâti à protéger :

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° et bis du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage :

Les aménagements ou extensions des éléments bâtis identifiés au document graphique au titre de l'article L123-1-7° sont autorisés dès lors qu'ils permettent la préservation du caractère esthétique ou historique dudit édifice dont l'intérêt patrimonial est défini en pièce 3-4.

4. Dans le secteur concerné par le risque inondation identifié sur le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté Préfectoral (en annexe du PLU).

5. Voie existante à conserver :

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation et le document graphique.

ARTICLE Ux 3- ACCES ET VOIRIE

1-ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à l'utilisation envisagée. La desserte peut être réalisée par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

- Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité :

- * pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- * pour la défense contre l'incendie
- * pour la protection civile.

2-VOIE NOUVELLE

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation doit être adaptée à la circulation qu'elles reçoivent et avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voie nouvelle, privée ou publique, doit permettre le déplacement en sécurité de l'ensemble des usagers et notamment les personnes à mobilité réduite (PMR), piétons, cycles et autres usagers doux.

ARTICLE Ux 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dont les caractéristiques doivent être suffisantes pour l'utilisation envisagée.

2- ASSAINISSEMENT

a- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge un assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur.

b- Eaux résiduaires industrielles

Les installations destinées à traiter les eaux résiduaires industrielles doivent faire l'objet d'une étude afin de déterminer précisément le dispositif adapté, son dimensionnement, son lieu d'implantation, ainsi que le mode de rejet des eaux pré-épurées ou traitées.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles, ne nécessitant pas de pré-traitement, pourront être rejetées dans le réseau collectif existant.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge un assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur.

c- Eaux pluviales

- Les eaux de ruissellement issues des aires imperméabilisées propres à chaque lot devront se raccorder au réseau public d'eaux pluviales par un réseau de fossés ou de canalisations étanches et dimensionnés pour la pluie de fréquence décennale.
- Des dispositions particulières, visant à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptés à l'importance de ces nouvelles installations et constructions, pourront être imposées
- En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires à l'écoulement et à la limitation des débits évacués des eaux pluviales de l'opération sont à la charge du propriétaire.
- Les installations devront être raccordées au réseau public d'eaux pluviales, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte, de par leur nature ou leur quantité, à la santé et à la salubrité publique ainsi qu'à la conservation de la faune, de la flore et des milieux aquatiques :
 - les aires de lavage et de réparation des véhicules ainsi que les aires de distribution de carburants à condition que les effluents subissent un traitement par un débourbeur-déshuileur correctement dimensionné.
 - les aires de stockage à condition que les effluents subissent un traitement approprié avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.
 - les bassins de rétention collectant les effluents résiduaires industriels journaliers après traitement.

3- ÉLECTRICITE

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité.

ARTICLE Ux 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans tous les secteurs où le réseau public d'eaux usées est inexistant, pour toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement, la configuration et la dimension du terrain d'assise devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome satisfaisant, avec en particulier, la possibilité de réserver une superficie suffisante sur la partie basse du terrain pour son implantation.

ARTICLE Ux 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en respectant en tout point de celles-ci un retrait minimum par rapport à la voie qui les dessert de :

- pour le CD 8 et le CD 35 : 15 mètres par rapport à la limite de l'emprise du domaine public.
- pour les autres voies : 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise du domaine public.

Des implantations ne correspondant pas aux dispositions ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas d'intervention sur les constructions existantes. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira le recul minimum par rapport à la voie.

ARTICLE Ux 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, les constructions sur un seul niveau et dont la hauteur (mesurée à la sablière du toit) n'excède pas 3 mètres pourront être admises en limites latérales ou postérieures.

Si les constructions de 2 unités foncières contiguës présentent un plan masse formant un ensemble architectural, les bâtiments peuvent être jointifs à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies.

Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements mesurés ne répondant pas aux dispositions ci-dessus pourront être autorisés à condition de ne pas réduire le retrait existant.

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, repérés sur la carte des servitudes en annexe du dossier, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres desdits ruisseaux ou fossés. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

ARTICLE Ux 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus construits sur une même unité foncière doivent être implantés en tenant compte des règles de sécurité et de lutte contre l'incendie. Une distance minimale de 4 mètres devra être respectée.

ARTICLE Ux 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Ux 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée du terrain naturel à la sablière du toit ne pourra excéder 10 mètres.

Elle n'est cependant pas limitée pour les éléments d'infrastructures conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves,...).

ARTICLE Ux 11- ASPECT EXTERIEUR1-Généralités

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- ✕ la simplicité et les proportions de leur volume ;
- ✕ l'unité et la qualité des matériaux ;
- ✕ l'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- ✕ L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- ✕ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

2- Façades

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

3- Les clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage de couleur verte pouvant être bordées d'une haie végétale.

Elles auront une hauteur maximum de 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures en bordures des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

ARTICLE Ux 12- STATIONNEMENT

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles ;
- les extensions de plus de 50 m² de surface de plancher des constructions existantes ;
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies de circulation et est défini ci-après par fonctions :

1 – BUREAUX :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

2 – ENTREPRISES ARTISANALES OU INDUSTRIELLES

1 place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

A ces espaces à aménager sur le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus assimilables.

ARTICLE Ux 13- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**1 – ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé

2 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- ✖ Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.
- ✖ Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement doivent être aménagés en jardins gazonnés et plantés.
- ✖ Les aires de stationnement sur terre-plein doivent comporter un arbre de haute tige pour 4 emplacements ; ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.
- ✖ Les dépôts de matériaux, de résidus ou de déchets liés à l'activité doivent être masqués par des haies persistantes ou être entreposés dans des bâtiments clos.

ARTICLE Ux 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

A URBANISER

ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU, d'une surface d'environ 24 hectares, comprend plusieurs sites (13). Ces zones, en continuité immédiate des zones urbanisées, sont destinées à recevoir une urbanisation à court et moyen terme.

Certaines zones ont une constructibilité subordonnée à la réalisation des travaux de viabilité à l'intérieur des zones (voirie, eau potable, éclairage, électricité, assainissement et défense incendie). Chacun des secteurs devra être aménagé suivant les principes du schéma d'organisation figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU lorsqu'elles existent.

Elles sont réservées à l'accueil de l'habitat et d'activités compatibles. Elles permettront d'accueillir des opérations d'habitat diversifié, de services et également des équipements publics.

On distingue deux types de zones 1AU :

- le secteur 1AUb : Ces zones proches de l'ensemble des services publics présents au sein du village ou du hameau de Bonnanec doivent pouvoir accueillir des opérations rationalisant et optimisant le foncier.
- le secteur 1AUE : Ces zones 1AUE assurent le développement des zones d'habitat dispersé sur le territoire communal. L'urbanisation de cette zone se fera sur un modèle proche des zones UE. Toutefois, les règles de prospects réduisent en douceur le phénomène d'étalement urbain.

En outre, considérant que des découvertes fortuites de nouveaux gisements archéologiques sont toujours possibles, l'article L522-5 du code du patrimoine, décret n°2004-490 du 3 juin 2004 doit être pris en compte.

Certains immeubles repérés sur le document graphique sont protégés au titre de l'article L.123-15-7° du code de l'urbanisme pour des raisons patrimoniales.

*Certaines zones sont concernées par le **Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrains** et **Plan de Prévention des Risques inondation** approuvés.*

ARTICLE 1AU 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- 1- Les constructions à destination industrielle, agricole et d'entrepôt.
2. Les installations et travaux divers de type :
 - * les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
 - * les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
 - * les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
 - * les terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable (en application de l'article R.421-3 du Code de l'Urbanisme).
3. L'ouverture de carrières.

ARTICLE 1AU 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- Les constructions nouvelles, opérations nouvelles ou aménagements devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- 2- Les constructions nouvelles ou opérations nouvelles sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- 3- Les constructions nouvelles et les opérations nouvelles sont admises sous réserve de ne pas compromettre la cohérence et la continuité d'aménagement de la zone concernée.
- 4- Les extensions ou modifications des constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas la cohérence d'aménagement de la zone.
- 5- Les locaux destinés à une activité artisanale devront être intégrés dans la même construction que l'habitation et l'affectation principale de la construction devra rester l'habitation.
- 6- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'activités commerciales, services- bureaux et artisanales seront admis dès lors que leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage. Ces établissements seront admis sous réserve que la gêne qu'ils apportent ou les mouvements de circulation qu'ils suscitent restent compatibles avec le milieu environnant.
- 6- Élément du patrimoine bâti à protéger :

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° et bis du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage :

Les aménagements ou extensions des éléments bâtis identifiés au document graphique au titre de l'article L123-1-7° sont autorisés dès lors qu'ils permettent la préservation du caractère esthétique ou historique dudit édifice dont l'intérêt patrimonial est défini en pièce 3-4.

7- Voie à conserver :

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation et le document graphique.

ARTICLE 1AU 3- ACCES ET VOIRIE

1-ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation :

- soit directement,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

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

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

2-VOIE NOUVELLE

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit :

- o être compatible avec les orientations d'aménagement et les règlements de sécurité existants,
- o répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Toute voie nouvelle, privée ou publique, doit permettre le déplacement en sécurité de l'ensemble des usagers et notamment les personnes à mobilité réduite (PMR), piétons, cycles et autres usagers doux.

3-PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIETONNIERS

La réalisation de pistes cyclables et cheminements piétonniers sera exigée en cohérence avec les orientations d'aménagement pour permettre :

- la création de liaisons nouvelles
- le prolongement de liaisons existantes
- la desserte des équipements collectifs.

Les caractéristiques minimales sont :

- Piste mixte piéton et cycle : 2,5 mètres
- Trottoir et cheminement piétonnier : 1,5 mètre.

ARTICLE 1AU 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel en annexe.

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets.

A défaut de branchement possible sur le réseau public d'assainissement, les eaux ménagères et matières usées peuvent être dirigées sur un dispositif de traitement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et adapté au sol.

b-Eaux pluviales

Toute construction doit obligatoirement se raccorder aux dispositifs prévus par la municipalité pour l'écoulement des eaux.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'une part, et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage d'autre part.

En l'absence de réseau, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales (pour éventuellement en limiter le débit). Ces aménagements sont à la charge du propriétaire.

En cas de réseau insuffisant, des dispositions particulières seront imposées pour limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des ces nouvelles constructions ou installations.

3- ÉLECTRICITE

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1- CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions du présent article s'appliquent :

- aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique
- aux cheminements piétons publics ou privés ouverts au public.

Ne sont pas concernées les voies réservées aux seuls habitants ou utilisateurs et leurs visiteurs.

2- DISPOSITIONS PAR RAPPORT AUX RD 8, 35, 66 ET 70

Hors agglomération, les constructions nouvelles devront être implantées à 10 mètres minimum de l'emprise des voies.

3- PAR RAPPORT AUX AUTRES VOIES ET AUX RD 8, 35, 66 ET 70 EN ZONE AGGLOMERE

En 1AUB, les constructions principales devront avoir une façade implantée à 10 mètres maximum de l'emprise des voies.

En 1AUE, les constructions principales devront avoir une façade implantée à 5 mètres minimum de l'emprise des voies.

4- DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES DE CELLES DEFINIES CI-DESSUS PEUVENT ETRE ADMISES

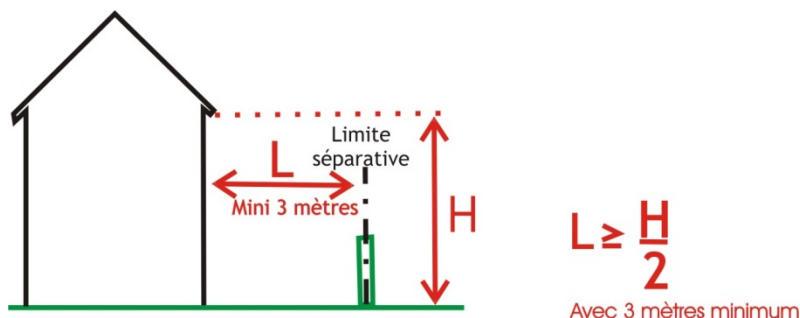
- * pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public, aux services publics ou encore pour les équipements et bâtiments publics en zone agglomérée, les distances d'implantation peuvent être supérieures au paragraphe **13** ci-dessus.
- * Pour l'aménagement ou l'agrandissement mesuré de constructions existantes à condition de ne pas diminuer le retrait existant et ne pas nuire à la sécurité ou à l'exécution des travaux publics.
- * Pour des raisons liées à la sécurité (visibilité).
- * En raison de la topographie ou de la nature du sol, à condition que l'implantation du bâtiment épouse la forme du relief et présente moins de modification du relief.
- * Dans le cas des parcelles à l'angle ou bordées de 2 voies : la construction principale devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.



2- DES IMPLANTATIONS AUTRES SERONT AUTORISEES

Les piscines ne devront pas être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, repérés sur le document graphique, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres desdits ruisseaux ou fossés. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

Les bâtiments non contigus construits sur une même unité foncière doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Les aménagements et les agrandissements des constructions existantes ne correspondant pas aux dispositions ci-dessus peuvent être autorisées à condition de ne pas aggraver la situation existante.

ARTICLE 1AU 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

- ✗ Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
- ✗ Les combles aménageables peuvent constituer au maximum un étage
- ✗ Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées en front de rue, le niveau de sol à prendre en considération est celui du trottoir, au droit de l'alignement.
- ✗ Dans le cas d'un retrait de la construction par rapport à la voie, la hauteur définie ci-dessous est comptée à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions à la sablière du toit ne pourra excéder 9 mètres.

L'aménagement des constructions existantes dépassant cette hauteur est autorisé si cet aménagement n'entraîne pas la création de niveau supplémentaire.

Les équipements d'intérêt général ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE 1AU 11- ASPECT EXTERIEUR

1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GENERALES

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.

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

2. IMPLANTATION ET TERRASSEMENT

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Les terrassements supérieurs à 1,5 mètre par rapport au niveau naturel sont interdits pour toutes les autres destinations.

Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de « motte » autour de l'habitation).

3. COUVERTURES-TOITURES

La pente de toiture du volume principal ne peut excéder 35 %.

La toiture devra présenter 2 pentes minimum.

La couverture sera en tuiles de surface courbe et de couleur vieille tuile.

Des matériaux de couverture et des formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisés dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement ou dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux (panneaux solaires, toitures végétalisées...) nécessaires pour les énergies renouvelables ou de qualité environnementale.

Les climatiseurs et antennes paraboliques doivent être intégrés au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

Les équipements publics ne sont pas assujettis à ces dispositions.

4. LES CLOTURES

Sur rue, la clôture pleine sera admise sur une hauteur qui ne dépassera pas 1 mètre à compter du terrain naturel sauf nécessités propres au fonctionnement de l'équipement ou de l'infrastructure considérée.

Cette clôture pleine, devant présenter le même aspect que le bâtiment principal, pourra éventuellement être surmontée d'un grillage d'une hauteur maximale de 0,5 mètre.

Sur les autres limites, les parties pleines ou grillagées pourront mesurer jusqu'à 2 mètres maximum à compter du terrain naturel sauf nécessités propres au fonctionnement de l'équipement considéré..

Ces clôtures séparatives devront être composées soit :

- ✕ d'un mur enduit,
- ✕ d'un grillage
- ✕ d'une haie végétale.

sauf nécessités propres au fonctionnement de l'équipement considéré.

Pour des raisons de sécurité, notamment la visibilité, des prescriptions spécifiques pourront être demandées notamment concernant la hauteur de la clôture.

ARTICLE 1AU 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après

1 – HABITATIONS :

Il est exigé deux places de stationnement pour les 100 premiers m² de surface de plancher et une place supplémentaire par 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

2 – BUREAUX ET LOCAUX ARTISANAUX:

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

3 – COMMERCE

Commerces ayant une surface de vente de :

- **moins de 100 m²**, il est exigé une place de stationnement par 30 m² de surface de vente.
- **plus de 100 m²**, il est exigé 1,5 place par 30 m² de surface de vente

4- RESTAURANTS :

Il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

5- MODALITES D'APPLICATION

- ✓ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- ✓ En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.
- ✓ Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'État au titre de l'article L.123-1-13, il est exigé une place par logement.

ARTICLE 1AU 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**1- ESPACES BOISES ET PLANTATIONS EXISTANTES**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants (hors emprise à construire) sont à conserver. En cas d'impossibilité, ils doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

2- ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS A CREER

Des espaces verts et collectifs compatibles avec l'orientation d'aménagement devront être aménagées dans le cadre d'opération d'aménagement ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone. Ceux-ci pourront également remplir le rôle de rétention pour les eaux pluviales.

3 – PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être organisées de manière paysagère. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

4- PALETTE VEGETALE

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « Coteaux de Monclar» annexée au règlement.

ARTICLE 1AU 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE 2AU

Caractère de la zone

La zone 2AU, d'une surface d'environ 1,7 hectares, comprend plusieurs sites : Lials et Tuilerie. Ces zones, en continuité de zones urbanisées représentent des espaces où la commune envisage une urbanisation à moyen/long terme.

Ces secteurs, insuffisamment équipés, ont des voies publiques et des réseaux à la périphérie immédiate qui n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions pouvant s'implanter. L'urbanisation future de la zone est subordonnée au renforcement des réseaux, aux travaux de viabilité à l'intérieur de la zone (voirie, eau potable, éclairage, électricité, défense incendie) et au besoin démographique.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à permettre le renforcement des quartiers existants.

Cette zone à règlement strict pourra être ouverte à l'urbanisation par une modification ou une révision du PLU et se construire dans le cadre d'une opération d'aménagement ou au fur et à mesure de son équipement.

En outre, considérant que des découvertes fortuites de nouveaux gisements archéologiques sont toujours possibles, l'article L522-5 du code du patrimoine, décret n°2004-490 du 3 juin 2004 doit être pris en compte.

ARTICLE 2AU 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes constructions.

ARTICLE 2AU 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ouverture de la zone est subordonnée à l'extension des réseaux et à la modification du PLU.

L'extension et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas compromettre l'aménagement de la zone.

ARTICLE 2AU 3 A 2 AU13

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE 1AUX

Caractère de la zone

La zone 1AUX est destinée à l'accueil et au développement des activités économiques, ainsi que des équipements publics et aux constructions d'intérêt collectif.

Dès lors que les terrains sont suffisamment équipés à leur périphérie immédiate, les constructions et installations peuvent être admises à condition qu'elles s'inscrivent dans la perspective d'une urbanisation organisée, soucieuse de la meilleure utilisation des terrains, et en prévoyant la réalisation des équipements internes nécessaires à l'aménagement du site considéré.

Dans les espaces compris dans les zones inondables du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés sont soumis à des prescriptions particulières et devront respecter les dispositions du PPRI, annexées au dossier de PLU.

En outre, considérant que des découvertes fortuites de nouveaux gisements archéologiques sont toujours possibles, l'article L522-5 du code du patrimoine, décret n°2004-490 du 3 juin 2004 doit être pris en compte.

ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction installés à titre permanent,
- les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie,
- les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage,
- les terrains de camping et caravanning, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable

2. Les constructions à destination agricole,

3. L'ouverture de carrières,

4. Dans le secteur soumis au risque d'inondation délimité sur le document graphique, toutes les constructions et les occupations des sols non conformes au règlement du PPRI.

ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :

- que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter,
- d'être compatibles avec les orientations d'aménagement définies pour le secteur considéré,
- et de ne pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de la zone considérée,

2. Les constructions à usage de services ou d'équipements collectifs en rapport avec l'activité industrielle ou artisanale nécessaire à son bon fonctionnement.
3. Les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités dans la zone et à condition d'être intégré au bâtiment principal d'activités.
4. Dans le secteur soumis au risque inondation identifié sur le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté Préfectoral (en annexe du PLU).

ARTICLE 1AUX 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1-ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à l'utilisation envisagée. La desserte peut être réalisée par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.
- Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité :
 - pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
 - pour la défense contre l'incendie
 - pour la protection civile.

2-VOIE NOUVELLE

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation doit :

- être compatible avec les orientations d'aménagement et les règlements de sécurité existants.
- être adaptée à la circulation qu'elles reçoivent et avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes dans le cas où elles se terminent en impasse, ces voies doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service puissent faire aisément demi-tour.

Toute voie nouvelle, privée ou publique, doit permettre le déplacement en sécurité de l'ensemble des usagers et notamment les personnes à mobilité réduite (PMR), piétons, cycles et autres usagers doux.

3-PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIÉTONNIERS

La réalisation de pistes cyclables et cheminements piétonniers sera exigée en cohérence avec les orientations d'aménagement pour permettre :

- la création de liaisons nouvelles
- le prolongement de liaisons existantes
- la desserte des équipements collectifs.

ARTICLE 1AUX 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**1 – EAU POTABLE ET DEFENSE INCENDIE**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dont les caractéristiques doivent être suffisantes pour l'utilisation envisagée.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2- ASSAINISSEMENT**a-Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge un assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur.

b- Eaux résiduaires industrielles

Les installations destinées à traiter les eaux résiduaires industrielles doivent faire l'objet d'une étude afin de déterminer précisément le dispositif adapté, son dimensionnement, son lieu d'implantation, ainsi que le mode de rejet des eaux pré-épurées ou traitées.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles, ne nécessitant pas de pré-traitement, pourront être rejetées dans le réseau de fossés existants dans les conditions prévues par la réglementation.

c- Eaux pluviales

- Les eaux de ruissellement issues des aires imperméabilisées propres à chaque lot devront se raccorder au réseau public d'eaux pluviales par un réseau de fossés ou de canalisations étanches et dimensionnés pour la pluie de fréquence décennale.

- Des dispositions particulières, visant à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptés à l'importance de ces nouvelles installations et constructions, pourront être imposées

- En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires à l'écoulement et à la limitation des débits évacués des eaux pluviales de l'opération sont à la charge du propriétaire.

- Les installations devront être raccordées au réseau public d'eaux pluviales, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte, de par leur nature ou leur quantité, à la santé et à la salubrité publique ainsi qu'à la conservation de la faune, de la flore et des milieux aquatiques :

- les aires de lavage et de réparation des véhicules ainsi que les aires de distribution de carburants à condition que les effluents subissent un traitement par un débourbeur-déshuileur correctement dimensionné.
- les aires de stockage à condition que les effluents subissent un traitement approprié avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.
- les bassins de rétention collectant les effluents résiduaires industriels journaliers après traitement.

3- ÉLECTRICITE

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité.

ARTICLE 1AUX 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans tous les secteurs où le réseau public d'eaux usées est inexistant, pour toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement, la configuration et la dimension du terrain d'assise devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome satisfaisant, avec en particulier, la possibilité de réserver une superficie suffisante sur la partie basse du terrain pour son implantation.

ARTICLE 1AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en respectant en tout point de celles-ci un retrait minimum par rapport à la voie qui les dessert de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise de la voie.

ARTICLE 1AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, les constructions sur un seul niveau et dont la hauteur (mesurée à la sablière du toit) n'excède pas 3 mètres pourront être admises en limites latérales ou postérieures.

Si les constructions de 2 unités foncières contiguës présentent un plan masse formant un ensemble architectural, les bâtiments peuvent être jointifs à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies.

Lorsque la limite séparative, latérale ou postérieure, jouxte une zone à destination principale d'habitat classée en AU au PLU, les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la limite séparative concernée.

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, repérés sur le document graphique, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres desdits ruisseaux ou fossés. En outre, il

ne sera admise aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

ARTICLE 1AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus construits sur une même unité foncière doivent être implantés en tenant compte des règles de sécurité et de lutte contre l'incendie. Une distance minimale de 4 mètres devra être respectée.

ARTICLE 1AUX 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée du terrain naturel à la sablière du toit ne pourra excéder 10 mètres.

Elle n'est cependant pas limitée pour les éléments d'infrastructures conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves,...).

ARTICLE 1AUX 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1-Généralités

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- ✗ la simplicité et les proportions de leur volume ;
- ✗ l'unité et la qualité des matériaux ;
- ✗ l'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- ✗ L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- ✗ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

2- Façades

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

3- Les clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage de couleur verte pouvant être bordées d'une haie végétale.

Elles auront une hauteur maximum de 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures en bordures des voies publiques doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

ARTICLE 1AUX 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles ;
- les extensions de plus de 50 m² de surface de plancher des constructions existantes ;
- les changements d'affectation des constructions.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies de circulation et est défini ci-après par fonctions :

1 – BUREAUX :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

2 – ENTREPRISES ARTISANALES OU INDUSTRIELLES

1 place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

A ces espaces à aménager sur le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus assimilables.

3 – LES CONSTRUCTIONS A USAGE COMMERCIAL

Commerces ayant une surface de vente de :

- **moins de 100 m²**, il est exigé une place de stationnement par 30 m² de surface de vente.
- **plus de 100 m²**, il est exigé 1,5 place par 30 m² de surface de vente

4 - MODALITES D'APPLICATION

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus assimilables.

En cas d'extension d'un immeuble existant, la surface à prendre en compte est la Surface de plancher créée.

ARTICLE 1AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 – ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé

2 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- ✕ Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.
- ✕ Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement doivent être aménagés en jardins gazonnés et plantés.

- ✖ Les bandes de recul d'implantation depuis les voies et emprises publiques, définies à l'article 6, devront être traitées en espace vert engazonné et planté, sur une largeur d'au moins 2 mètres.
- ✖ Les aires de stationnement sur terre-plein doivent comporter un arbre de haute tige pour 4 emplacements ; ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.
- ✖ Les dépôts de matériaux, de résidus ou de déchets liés à l'activité doivent être masqués par des haies persistantes ou être entreposés dans des bâtiments clos.

ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Zone 2AUX

Caractère de la zone

La zone 2AUX est une zone d'urbanisation fermée destinée à l'accueil d'activités artisanales, industrielles, de bureaux ou d'équipements collectifs. Cette réserve foncière pourra être ouverte à l'urbanisation à moyen - long terme après une modification ou une révision du PLU après un renforcement des réseaux et la réalisation d'une voie nouvelle.

Certains immeubles repérés sur le document graphique sont protégés au titre de l'article L.123-15-7° du code de l'urbanisme pour des raisons patrimoniales.

En outre, considérant que des découvertes fortuites de nouveaux gisements archéologiques sont toujours possibles, l'article L522-5 du code du patrimoine, décret n°2004-490 du 3 juin 2004 doit être pris en compte.

ARTICLE 2AUX 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes constructions et modes d'occupation de toute nature.

ARTICLE 2AUX 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'aménagement, la réfection et l'adaptation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas compromettre l'aménagement de la zone.

Élément du patrimoine bâti à protéger :

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° et bis du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage :

Les aménagements ou extensions des éléments bâtis identifiés au document graphique au titre de l'article L123-1-7° sont autorisés dès lors qu'ils permettent la préservation du caractère esthétique ou historique dudit édifice dont l'intérêt patrimonial est défini en pièce 3-4.

ARTICLE 2AUX 3- ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUx 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUx 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUx 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AUx 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUx 11- ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AUx 12- STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AUx 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUx 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Caractère de la zone

Ces zones sont exclusivement réservées à l'activité agricole. C'est une zone naturelle faiblement équipée qu'il convient de protéger de toute urbanisation dispersée en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles, ainsi que de la qualité du milieu naturel et des paysages.

Les dispositions réglementaires de la zone ont comme objectifs essentiels :

- préserver l'activité agricole qui constitue un atout économique et environnemental pour Monclar-de-Quercy
- protéger et conserver les éléments paysagers du site (bâti, espaces boisés...)

Elles englobent la majorité des terres exploitées, quelques espaces boisés, des bâtiments agricoles et un bâti constitué par quelques fermes de qualité constituant un intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole (article L.123-3-1 du code de l'urbanisme).

Dans la zone A, le document graphique a identifié les espaces exposés aux crues du Tescounet et du Gagnol. Dans ce secteur, les aménagements et les constructions autorisées le seront à condition de respecter le règlement du PPRI annexé au dossier.

Dans la zone A, des sites archéologiques ont été repérés sur le document graphique. Conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux.

Les zone Ah

Un sous secteur Ah a été créé pour autoriser l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension des constructions existantes situées au sein de la zone agricole.

Certains immeubles repérés sur le document graphique sont protégés au titre de l'article L.123-15-7° du code de l'urbanisme pour des raisons patrimoniales.

*La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrains** et le **Plan de Prévention des Risques Inondation** approuvés.*

ARTICLE A 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de celles citées à l'article A2.

ARTICLE A 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**1. Dans le secteur A :**

1- Les constructions et installations, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole.

2- La construction de maison d'habitation ou la transformation des bâtiments agricoles existants en local d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole.

3- La construction d'annexe à condition qu'elle soit implantée à 15 mètres maximum du bâtiment principal.

4- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées.

5- Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles.

6- Le changement de destination des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial et leur extension limitée à 50% de la Surface de plancher, à condition qu'ils figurent sur le document graphique (une étoile) sous réserve que :

- ✖ le changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole
- ✖ le bâtiment soit desservi par les réseaux
- ✖ le changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments :
 - o soit en habitation
 - o soit pour des activités liées au tourisme et loisirs (restaurant, gîte...)

7- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif.

8- Dans le secteur inondable délimité sur le document graphique, les constructions de quelque nature que ce soit ne seront admises que conformément à la réglementation du PPRI Inondation.

9- Élément du patrimoine bâti à protéger :

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° et bis du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage :

Les aménagements ou extensions des éléments bâtis identifiés au document graphique au titre de l'article L123-1-7° sont autorisés dès lors qu'ils permettent la préservation du caractère esthétique ou historique dudit édifice dont l'intérêt patrimonial est défini en pièce 3-4.

- ✖ Voie existante à conserver : ■ ■ ■ ■

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements figurant sur le document graphique.

✖ Élément du patrimoine bâti à protéger :

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° et bis du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage :

Les aménagements ou extensions des éléments bâtis identifiés au document graphique au titre de l'article L123-1-7° sont autorisés dès lors qu'ils permettent la préservation du caractère esthétique ou historique dudit édifice dont l'intérêt patrimonial est défini en pièce 3-4.

2. Dans le secteur Ah :

- ✖ L'adaptation, la transformation et le changement de destination en habitation et en hébergement touristique des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. A condition que ces changements, par leur nature, leur importance ou leur aspect ne soient pas incompatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité publique.
- ✖ La réhabilitation, la réfection ou l'extension mesurée de constructions existantes à la date d'approbation du PLU est permise, si l'équipement est suffisant et si elles n'aggravent pas les risques et la qualité environnementale. L'extension maximale ne pourra dépasser 50% de la Surface de plancher.
- ✖ La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées.
- ✖ Les installations nécessaires à l'exploitation forestière et les équipements d'infrastructure et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
- ✖ Les équipements et aménagements nécessaires à la protection contre l'incendie de l'ensemble forestier.
- ✖ La construction d'annexe à condition qu'elle soit implantée à 15 mètres maximum du bâtiment principal.
- ✖ Dans les secteurs concernés par les risques identifiés sur le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté Préfectoral.

ARTICLE A 3- ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Pour être constructible toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou à une voie privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

2 – VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE A 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 – EAU**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau, arrosage et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire est admis par pompage autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage.

2 – ASSAINISSEMENT**a- Eaux usées**

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux est interdite.

L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

b-Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseaux d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise à sa charge les aménagements collectant et permettant le libre écoulement des eaux pluviales dans les canaux d'irrigation et de drainage.

Des dispositions particulières pourront être imposées pour limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des ces nouvelles constructions ou installations.

3- ÉLECTRICITE

Le terrain destiné à accueillir l'habitation liée à l'exploitation agricole doit être raccordé au réseau de distribution d'électricité.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant l'alimentation en électricité.

ARTICLE A 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à :

- ✱ 15 mètres minimum de l'emprise des routes départementales pour l'habitat et pour les constructions à usage d'activités ;
- ✱ 10 mètres minimum de l'emprise des autres voies.

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- * pour les travaux de restauration et l'extension contiguë au bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite minimale de recul à condition que l'extension n'aggrave pas les risques liés à la sécurité routière.
- * pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux (EDF, téléphonie...)
- * pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant leur proximité immédiate

ARTICLE A 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions peuvent être implantées :

sur la limite séparative

ou

à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 3 mètres.

2- Toutefois, pour l'extension ou l'aménagement de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, une implantation différente peut être autorisée.

3- De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra être implantée à 4 mètres minimum de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères.

En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive ...) à l'intérieur de cette marge de recul minimale (4 m), afin de permettre le passage des engins d'entretien.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus construits sur une même unité foncière doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Des implantations ne correspondant pas aux dispositions ci-dessus peuvent être autorisées dans le cas d'aménagement ou d'agrandissement mesuré de constructions existantes, à condition de ne pas aggraver l'état existant.

ARTICLE A 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur des constructions nouvelles à usage agricole mesurée à la sablière par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 10 mètres.

Elle n'est cependant pas limitée pour les éléments d'infrastructures conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves,...).

2- La hauteur pour toutes les autres constructions mesurée à la sablière du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 6 mètres.

3 - Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.

ARTICLE A 11-ASPECT EXTERIEUR

1. GENERALITES

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction existante inadaptée au site naturel ou bâti, sera interdite. L'inadaptation au site pourra résulter notamment (énumération non exhaustive) :

- ✱ De l'implantation de la construction ne tenant pas compte du relief du terrain naturel (construction sur une ligne de crête, sur un terrain à trop forte pente, faîtage des bâtiments perpendiculaires aux courbes de niveau...).
- ✱ Du volume de la construction à édifier (éviter les formes compliquées, les pentes excessives de toitures...rechercher des proportions équilibrées, regrouper les conduits de fumée et de ventilation dans un nombre réduit de souches sortant le plus près possible du faîtage...)
- ✱ De l'utilisation de matériaux naturels ou fabriqués non appropriés.
- ✱ De l'emploi de teintes agressives, ou trop foncées, pour l'exécution des enduits et peintures extérieures ou dans l'aspect des matériaux de couverture.
- ✱ De percements de façades disproportionnés ou mal répartis, de mauvaises dispositions ou de formes de lucarnes....

Sont interdits :

L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

2. IMPLANTATION ET TERRASSEMENT

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès.

3 - LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

a – Volumes et formes

Les constructions doivent respecter la volumétrie originelle du bâtiment, utiliser une technique et des matériaux proches de ceux d'origine.

b – Toitures

Les toitures du corps principal devront présenter 2 pans minimum avec une pente minimale de 30%.

La couverture sera en tuiles courbe et de couleur vieille tuile exclusivement.

c – Façades

Les teintes des façades devront respecter les tons environnants.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

d – Clôtures

Les clôtures doivent être constituées par :

- soit par un mur plein ne pouvant excéder 1,5 mètre dans les tons environnants et surmonté d'un dispositif à claire voie.
- soit par un grillage doublé d'une haie vive (réglementées par le code civil) d'essence locales

La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 2 mètres

Les arbres de haute tige en alignement et les haies mixtes existantes devront être conservés.

4- BATIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE

Ces bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

a– Couleurs et matériaux

La coloration doit contribuer à une bonne insertion du projet dans son environnement, les matériaux bruts utilisés en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduits extérieurs sont interdits.

Les bardages devront avoir des teintes sombres et d'aspect mat. L'usage du bardage bois doit être privilégié.

b– Toitures

Les constructions auront au minimum 2 pans de toit ayant une pente de toiture compris entre 30 et 35%.

Elles devront s'intégrer au mieux au site.

Des matériaux de couverture pourront être autorisés dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement et dans le cas de mise en œuvre de technologies (panneaux solaires...).

c- Les clôtures

Les clôtures en bordure d'espaces publics devront être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage.

Ces haies devront être composées de plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 mètres.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 2 mètres, sauf pour les ouvrages techniques ou les équipements nécessitant des principes de sécurité différents.

ARTICLE A 12-STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE A 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**1- PRESERVATION DES BOISEMENTS EXISTANTS**

Il faut que les plantations existantes (hors emprise à construire) soient maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces revêtues d'éléments de sols minéraux étanches sont limitées aux nécessités d'accès, d'emplacements de parcs et de terrasses. Dans tous les cas, un revêtement non étanche est préféré.

Des rideaux d'arbres doivent masquer, dans la mesure du possible toutes les installations.

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « Coteaux de Monclar » annexée au règlement.

3. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Caractère de la zone

La zone N englobe une superficie d'environ 770,1 hectares. C'est une zone naturelle et forestière équipée ou non à protéger en raison de la qualité environnementale, écologique et esthétique des sites. Toutefois, le règlement autorise une extension limitée et un changement de destination des constructions existantes.

Le secteur N correspond à des secteurs boisés ou naturels qu'il convient de préserver en raison :

- de la qualité environnementale, de corridors écologiques et paysagère des sites
- de la présence de la vallée du Gagnol
- d'espaces boisés classés
- de la prévention des risques d'inondation

Le secteur Nh (3,6 ha) permet l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes au sein de la zone naturelle.

Le secteur NT (52,7 ha) correspond à la zone naturelle accueillant des activités sportives et de loisirs du lac, de la motte castrale et du pôle sportif. Les constructions à usage éducatif et de santé sont également autorisées.

Les dispositions réglementaires de la zone visent principalement :

- la protection des éléments du paysage naturel, patrimonial (le site du lac), les bois et les abords du lac et du Gagnol.
- l'aménagement mesuré des sites sportifs et de loisirs.

Le secteur NL, d'une surface d'environ 1 hectare, correspond à un terrain de camping et de caravanning.

Les sites archéologiques : plusieurs sites archéologiques sont répertoriés dans les annexes. Tous travaux, installations ou constructions concernant ces sites seront soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

En outre, considérant que des découvertes fortuites de nouveaux gisements archéologiques sont toujours possibles, l'article L.522-5 du code du patrimoine, décret n°2004-490 du 3 juin 2004 doit être pris en compte.

La zone est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrains** et **Plan de Prévention des Risques Inondation** approuvés.

ARTICLE N 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

A l'exception de ceux mentionnés à l'article N2, toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdites.

ARTICLE N 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES**1. Dans le secteur N et Nh :**

- ✖ L'adaptation, la transformation et le changement de destination en habitation et en hébergement touristique des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. A condition que ces changements, par leur nature, leur importance ou leur aspect ne soient pas incompatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité publique.
- ✖ L'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est permise, si l'équipement est suffisant et si elles n'aggravent pas les risques et la qualité environnementale :
 - o Les constructions existantes disposant d'une Surface de plancher d'au moins 50 m² auront droit à une Surface de plancher finale ne dépassant pas 200 m².
 - o Les constructions existantes, disposant d'une Surface de plancher égale ou supérieure à 200 m² : L'agrandissement autorisé est limité à 30% de la Surface de plancher existante.
- ✖ La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées.
- ✖ Les installations nécessaires à l'exploitation forestière et les équipements d'infrastructure et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
- ✖ Les équipements et aménagements nécessaires à la protection contre l'incendie de l'ensemble forestier.
- ✖ La construction d'annexe à condition qu'elle soit implantée à 15 mètres maximum du bâtiment principal.
- ✖ Dans les secteurs concernés par les risques identifiés sur le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté Préfectoral.
- ✖ Voie à conserver :

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements figurant sur le document graphique.

2. Dans le secteur NT :

- * Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- * Les constructions accueillant une activité commerciale liée à la zone de loisirs du lac.

3. Dans le secteur NL :

- * Les terrains de camping et de caravanage
- * Les installations et équipements collectifs nécessaires au camping.

A condition que leur nature, leur importance ou leur aspect ne soient pas incompatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité publique.

ARTICLE N 3- ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les nouveaux accès aux Routes départementales sont interdits.

Le passage de cheminements doux pourra être exigé pour permettre soit la création de liaisons nouvelles, soit le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

ARTICLE N 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 – EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel en annexe.

2 – ASSAINISSEMENT**a. Eaux usées :**

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

b-Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

- les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur d'une part, et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage d'autre part.
- en l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement ou le stockage des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- les autorisations d'urbanisme pourront imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance de ces (nouvelles) constructions ou installations.

ARTICLE N 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**1- DISPOSITIONS PAR RAPPORT AUX RD 8, 35,66 ET 70**

Hors agglomération, les constructions nouvelles devront être implantées à 10 mètres minimum de l'emprise des voies.

2 - PAR RAPPORT AUX AUTRES VOIES

Toute construction nouvelle et extension des constructions existantes doivent être implantées à une distance minimale de :

- ✕ 6 mètres minimum de l'emprise des autres voies.

3 - CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- ✕ pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux (EDF, téléphonie...)
- ✕ pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant leur proximité immédiate
- ✕ pour les travaux de restauration et l'extension contiguë au bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite minimale de recul à condition que l'extension n'aggrave pas les risques liés à la sécurité routière.

ARTICLE N 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à la sablière du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2 - De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra être implantée à 4 mètres minimum de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères.

En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive ...) à l'intérieur de cette marge de recul minimale (4 m), afin de permettre le passage des engins d'entretien.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1- Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 4 mètres.

2- Les annexes devront être :

- ✕ soit accolées au bâtiment principal
- ✕ soit implantées à 10 mètres maximum du bâtiment principal.

ARTICLE N 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximale des constructions mesurée à la sablière par rapport au terrain naturel ne pourra excéder 5 mètres à la sablière du toit.

2 - Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.

Les constructions d'intérêt général ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE N 11-ASPECT EXTERIEUR

a. Généralités

Les constructions, par leur aspect, ne peuvent porter atteinte au milieu environnant. 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.

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'ils n'apparaissent pas comme un élément rapporté.

b. Restauration et modification des constructions anciennes

Le projet de restauration devra conserver les éléments d'architecture d'origine. Les interventions se feront en utilisant les mêmes techniques de constructions et dans le respect de ses dispositions architecturales d'origine.

Les matériaux anciens démontés seront soigneusement conservés et réutilisés.

c. Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles devront par leur volume, leurs proportions et leurs teintes s'harmoniser avec le bâti existant.

ARTICLE N 12-STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE N 13-ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS*** Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

*** Espaces libres et plantations**

Les surfaces revêtues d'éléments de sols minéraux étanches sont limitées aux nécessités d'accès, d'emplacements de parkings et de terrasses. Dans tous les cas, un revêtement non étanche est préféré.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale pour 4 emplacements.

Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « Coteaux de Monclar » annexée au règlement.

*** Les plantations nouvelles**

Les nouvelles plantations devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement.

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.