

---

# LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

---





**ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION**

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

**ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÉGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET À 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 permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**2 – L'article R.123-10-1 : *Relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :***

« 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 (article 6, 7 et 8) s'appliquent à chaque lot ou construction.***

**3 – L'article L.111-3 du code de l'urbanisme : *la reconstruction des bâtiments existants***

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement. »

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.



**4 – L'article L.111-10 du code de l'urbanisme : Le sursis à statuer**

Lorsque les travaux des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution des travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

**5 – L'article L.421-4° du code de l'urbanisme : L'effet de la Déclaration d'Utilité Publique**

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

**6 – L'article L.421-5° du code de l'urbanisme : La desserte des réseaux**

Lorsque, compte-tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

**7 – Protection du patrimoine archéologique (loi n°2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003)**

Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques. Possibilité de refuser ou d'accorder sous condition un permis de construire en raison de la conservation ou de la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique conformément à l'article R.111-3.2 du Code de l'Urbanisme.

**8 – Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace,** ainsi que les autres réglementations locales ou prises au titre de législations spécifiques concernant **les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation des sols

**9 – Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :**

- × Le Droit de Préemption Urbain
- × Les secteurs faisant l'objet d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble
- × Les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique.

**10 – La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article L.111-3 du code rural doit être prise en considération :**

L'article L.111-3 du Code Rural : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance d'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et des immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées dans les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de document d'urbanisme.



**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 :**

La zone UA

La zone UAb

La zone UB

La zone UE

**2. La zone à urbaniser :**

la zone 1AU

la zone 2AU

**3. La zone agricole :**

la zone A

la zone Ap

**4. La zone naturelle :**

la zone N

la zone Nh

**5. 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.

**ARTICLE 4 – PRÉCISIONS D'APPLICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT****1. Adaptations mineures**

Conformément à l'article L 123-1 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.

**2. Ouvrages techniques nécessaires 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 autorisée 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.



Ces ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (pylônes, château d'eau, réservoir, émetteur-récepteur, sondage pour installations d'extraction de gaz...) sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14 du règlement du PLU.

Pour les ouvrages techniques EDF, GDF tels que les postes de transformation, armoires de coupures, postes de détente, etc..., il pourra être dérogé aux règles des articles 3 à 14 du règlement du PLU.

### 3. Définition de « Façade principale » :

*Côté d'un bâtiment où se trouve l'entrée principale.* Cette notion est utilisée pour l'application de l'article UA6.

#### **ARTICLE 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 trames dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau figurant sur le document de zonage.

Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme 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 4-3 du dossier.

#### **ARTICLE 6 – LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame avec des bandes sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 du code forestier.

Ce 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 par l'article L 311-1 du code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

---

# LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---





## ZONE UA

### **CARACTÈRE DE LA ZONE UA**

*La zone UA, noyau urbain dense de la commune (village) composé de constructions présentant un intérêt patrimonial à préserver, à assainissement collectif. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités à caractère central et est desservie par l'assainissement collectif.*

*La zone UAb correspond aux hameaux traditionnels Mas Delleu et La Glayre non desservis par l'assainissement collectif.*

*Tout projet inscrit dans le périmètre de protection des monuments historiques se fera avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.*

*Les constructions autorisées à usage d'habitation, d'enseignement, soins et repos comprises dans une bande 300 mètres liée à la voie ferrée Toulouse-Paris, schématisée sur le document graphique, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral.*

### **Article UA 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

1. Les constructions vouées à l'usage industriel, agricole et entrepôt.
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 affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie.
  - × les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable.
  - × 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
4. Les constructions soumises à autorisation dans le cadre du régime installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
5. Toute construction dans la zone inondable.

### **Article UA 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières**

- 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 ou des occupants des constructions autorisées (pharmacie, 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 en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.



- 2- L'extension et l'aménagement des installations classées existantes quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'ils soient compatibles avec les milieux environnants.
- 3- Pour les constructions existantes au sein de la zone inondable, l'extension et leurs annexes d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup> au sol dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de SHON pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes comprises à condition :
- \* de ne pas augmenter la gêne à l'écoulement de la crue, notamment pas de remblais, murs ou clôtures pouvant constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.
  - \* que le plancher bas soit situé au-dessus des plus hautes eaux connues.
  - \* de ne pas polluer en cas de crue (stockage d'hydrocarbures ou de produits pouvant polluer l'eau en dessous du niveau des plus hautes crues connues).
  - \* de ne pas augmenter le nombre de personnes ou de biens exposés (plancher bas au-dessus...).
  - \* de ne pas augmenter le risque d'embâcle en cas de crue.
- 4- Les changements de destination des constructions existantes au sein de la zone inondable, sous réserve de mise hors d'eau du premier niveau de plancher.
- 5- Création des cheminements doux :
- Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements doux figurés sur le document graphique.

### **Article UA 3- Accès et voirie**

#### **1-Accès**

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 caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (enlèvement des ordures ménagères...).

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.

#### **2-Voirie**

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

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.

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants.

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



## **Article UA 4- Desserte par les réseaux**

### **1- Eau potable**

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 raccordée au réseau d'assainissement collectif.

En zone UAb, les constructions devront être munies d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation.

#### *b-Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales (limitant les débits évacués de la propriété) liés aux nouvelles aires imperméabilisées à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

### **3- Électricité- téléphone-réseaux divers**

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

Les réseaux de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de téléphone doivent être souterrains.

## **Article UA 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

## **Article UA 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.***

1- Toute construction nouvelle devra avoir la façade principale implantée :

- \* à l'alignement des voies ;
- \* à une distance ne pouvant être supérieure à 6 mètres.

### **2- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :**

- \* Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- \* Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...) ;
- \* 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 annexes, piscines et leurs abris.

## **Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**



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

1- Toutes les constructions nouvelles devront être implantées :

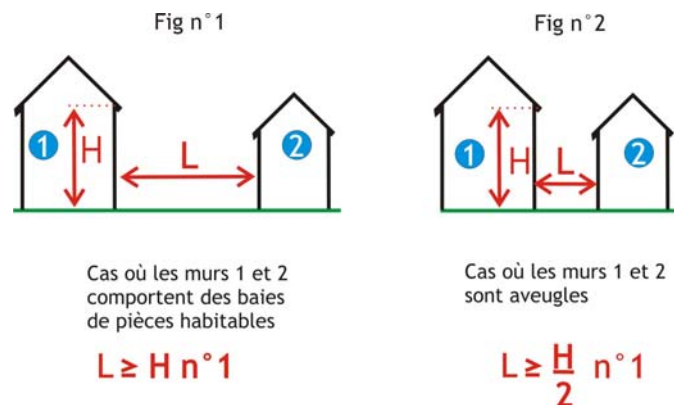
- × soit en limite séparative.
- × soit à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2- Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines, aux annexes, aux extensions, aux aménagements et aux restaurations de bâtiments existants.

### **Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (fig.1). Cette distance se calcule en tenant compte de l'existence éventuelle de balcons.

Cette distance pourra être réduite de moitié lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas de pièces principales et que les exigences de la sécurité et la défense contre l'incendie pourront être satisfaites par ailleurs (fig.2).



### **Article UA 9- Emprise au sol**

Non réglementé

### **Article UA 10- Hauteur maximum des constructions**

#### **1- Constructions nouvelles**

A l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

#### **2- Constructions existantes**

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

Les ouvrages et bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

## **Article UA 11- Aspect extérieur**

### **1-Généralités**

Les constructions nouvelles, ainsi que les travaux et les extensions sur constructions existantes, par leur volumétrie, leurs matériaux et leurs toitures se rapprocheront le plus possible des volumes et toitures des bâtiments environnants et existants à transformer.

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.

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.

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 – Dispositions particulières**

Le règlement distingue les constructions existantes et les constructions nouvelles.

#### **a. 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.

##### ✓ **Façades**

Les façades en moellons ou pierres destinées à rester apparentes devront respecter la coloration locale (pierre et sable).

Les façades enduites le seront dans les teintes de chaux en référence aux enduits anciens (Les teintes obligatoires sont celles de la pierre et du sable).

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

##### ✓ **Couvertures-toitures**

Pour les constructions nouvelles, les couvertures devront être exécutées en tuiles plates (de teinte vieille tuile) avec une pente minimum de 100%.

Seules les constructions existantes, ayant une toiture à faible pente, pourront réaliser une couverture de tuiles de surface courbe (de teinte vieille tuile) avec une pente minimum de 35%.

Les extensions et les annexes devront avoir le même type de toiture que le bâtiment principal.

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 et dans le cas de mise en œuvre de technologies (panneaux solaires...).



✓ **Ouvertures**

Les ouvertures et les baies en façade, visibles depuis l'espace public devront être plus hautes que larges, sauf les portes de garage qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines de commerces.

Les menuiseries seront restaurées ou refaites dans des teintes en harmonie avec l'architecture de l'immeuble.

Les volets seront à deux battants.

Seuls, les volets roulants de teinte sombre sont admis sur les grandes baies.

Les éléments de décor accessoires seront conservés et restaurés (ferronnerie, garde-corps, balustrade...).

✓ **Les clôtures**

Côté rues, les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'une clôture implantée à l'alignement de la voie afin de maintenir la continuité du bâti. Elles devront être constituées soit :

- \* un muret d'un mètre maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grillage, grille...).
- \* une haie d'essences locales choisies dans la palette végétale du CAUE « Végétal et paysages\_Les Causses » annexée au règlement pouvant être doublée d'un grillage.

Ces murs devront être réalisés en matériaux traditionnels (pierres) ou à défaut être recouverts d'un enduit.

Les clôtures séparatives seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale d'1,80 mètre ou d'un muret d'un mètre maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire voie.

**b. Constructions nouvelles**

LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES DEVRONT PAR LEUR VOLUME, LEURS PROPORTIONS ET LEURS TEINTES S'HARMONISER AVEC LE BÂTI EXISTANT.

✓ **Volumétrie**

Le volume sera conçu à partir d'un plan simple de base rectangulaire pouvant se combiner en plusieurs corps dans un rapport géométrique simple soit parallèle soit perpendiculaire.

✓ **Façades**

Les façades enduites le seront dans les teintes de chaux en référence aux enduits anciens.

Les façades en moellons ou pierres destinées à rester apparentes devront respecter la coloration locale.

Toutefois, les matériaux non traditionnels pourront être autorisés mais une étude architecturale devra rendre compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

✓ **Couvertures- toiture**

Pour les constructions nouvelles, les couvertures devront être exécutées en tuiles plates ou de surface courbe (de teinte vieille tuile) avec une pente minimum de 35%.

Les toitures des annexes pourront avoir des pentes différentes.

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.

✓ **Ouvertures**

Côté rue, les ouvertures seront toujours plus hautes que larges, sauf les portes de garage qui peuvent être carrées, ainsi que les vitrines de commerces.

Les coffres des volets roulants devront être intégrés à la maçonnerie.



✓ Les clôtures

Côté rues, les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'une clôture implantée à l'alignement de la voie afin de maintenir la continuité du bâti. Elles devront être constituées soit :

- \* un muret d'un mètre maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grillage, grille...).
- \* une haie d'essences locales choisies dans la palette végétale du CAUE « Végétal et paysages\_Les Causses » annexée au règlement pouvant être doublée d'un grillage.

Ces murs devront être réalisés en matériaux traditionnels (pierres) ou à défaut être recouverts d'un enduit.

Les clôtures séparatives d'une hauteur maximale d'1,80 mètre seront constituées :

- \* d'un grillage
- \* d'un muret d'un mètre maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire voie.

**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.

Il sera établi :

- **pour les habitations** : il est exigé une place minimum.
- **pour les commerces ayant une surface de vente de :**
  - **Moins de 100 m<sup>2</sup>** : une place de stationnement par 30 m<sup>2</sup> de surface de vente
  - **Plus de 100m<sup>2</sup>** : deux places de stationnement par 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- **pour les bureaux et les locaux artisanaux** : une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.B.
- **pour les hôtels** : une place de stationnement par chambre
- **pour les restaurants** : une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**Article UA 13- Espaces libres et plantations**

1. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les aires de stationnement seront plantées d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

**Article UA 14- Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé





## ZONE UB

### **CARACTÈRE DE LA ZONE UB**

*Cette zone correspond aux secteurs urbains diffus composés de constructions pavillonnaires. Elle est destinée à accueillir des constructions nouvelles au sein des dents creuses.*

*Les constructions autorisées à usage d'habitation, d'enseignement, soins et repos comprises dans une bande 300 mètres liée à la voie ferrée Toulouse-Paris, schématisée sur le document graphique, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral.*

### **Article UB 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

1. Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts commerciaux.
2. Les installations et travaux divers de type :
  - \* les parcs d'attraction, les stands de tirs, les pistes de karting installés 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 affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie.
  - \* les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable.
  - \* 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.
4. Toutes constructions nouvelles dans la zone inondable à l'exception de celles mentionnées à l'article 2-2.

### **Article UB 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières**

Sont autorisées sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- 1- Les installations classées quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition :
  - \* qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ;
  - \* qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que des dispositions soient prises pour en réduire les effets.
- 2- Pour les constructions existantes au sein de la zone inondable, l'extension maximale de 20 m<sup>2</sup> au sol dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de SHON pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes comprises à condition :
  - \* de ne pas augmenter la gêne à l'écoulement de la crue, notamment pas de remblais, murs ou clôtures pouvant constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.
  - \* que le plancher bas soit situé au-dessus des plus hautes eaux connues.
  - \* de ne pas polluer en cas de crue (stockage d'hydrocarbures ou de produits pouvant polluer l'eau en dessous du niveau des plus hautes crues connues).



- \* de ne pas augmenter le nombre de personnes ou de biens exposés (plancher bas au-dessus...).
- \* de ne pas augmenter le risque d'embâcle en cas de crue.

### 3- Création des cheminements doux :

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

## **Article UB 3- Accès et voirie**

### **1-Accès**

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 caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (enlèvement des ordures ménagères...).

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.

Les opérations nouvelles devront prévoir un accès groupé à l'opération compatible avec les orientations d'aménagement du PLU (pièce 3).

### **2-Voie nouvelle**

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

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.

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants.

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

## **Article UB 4- Desserte par les réseaux**

### **1- Eau potable**

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 doit obligatoirement disposer d'un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.



b-Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration ou à la retenue des eaux pluviales (limitant les débits évacués de la propriété) devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

**3- Électricité**

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

**Article UB 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

**Article UB 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.***

**1- Par rapport aux Routes départementales**

Toutes les constructions nouvelles devront avoir une façade :

- à 10 mètres maximum
- à 5 mètres minimum.

de l'emprise des Routes Départementales.

**2- Par rapport à l'emprise des voies communales identifiées sur le document graphique**

Les constructions nouvelles devront avoir une façade implantée :

- à 15 mètres maximum
- à 5 mètres minimum.

**3- Par rapport aux autres voies et aux voies nouvelles internes d'une opération**

Les constructions devront avoir une façade implantée :

- à 10 mètres maximum
- à 5 mètres minimum.

de l'emprise des voies.

**4- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises .:**

- \* Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci dessus.
- \* Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...).
- \* Dans le cas des parcelles à l'angle de 2 voies : la construction devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.

**5- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes, piscines et leurs abris.**

**Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

1- Toutes les constructions nouvelles devront être implantées :

- × soit en limite séparative.
- × soit à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

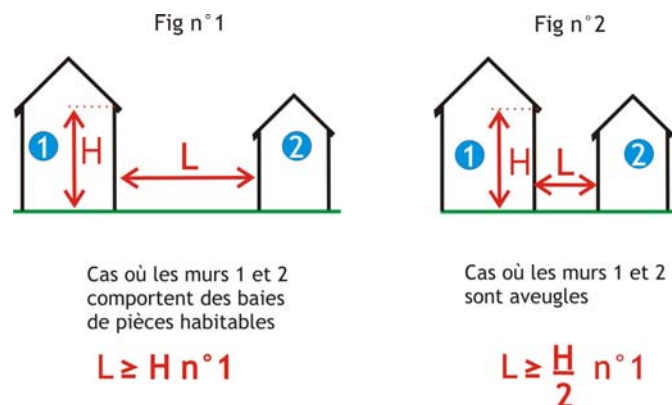
2- Les extensions des constructions existantes n'ayant pas un retrait conforme à la règle seront autorisées à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant (sauf si elles s'implantent en limite séparative) et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.

3- Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

**Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (fig.1). Cette distance se calcule en tenant compte de l'existence éventuelle de balcons.

Cette distance pourra être réduite de moitié lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas de pièces principales et que les exigences de la sécurité et la défense contre l'incendie pourront être satisfaites par ailleurs (fig.2).

**Article UB 9- Emprise au sol**

Non réglementé

**Article UB 10- Hauteur maximum des constructions**

A l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

**Article UB 11- Aspect extérieur**

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.

✓ **Façades- volumétrie**

Le volume des constructions doit présenter des dimensions et des proportions en rapport avec le bâti local.

La couleur des enduits sera dans les tons des enduits traditionnels (ton pierre et sable locaux).

Les enduits blancs ou de couleurs trop criardes sont proscrits.



Les bâtiments annexes seront construits selon les mêmes principes de volumes, matériaux et couleurs que l'habitation.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments ou des annexes doivent présenter une unité d'aspect et en particulier les façades postérieures et latérales.

Les coffres des volets roulants devront être intégrés à la maçonnerie.

Toutefois, les matériaux non traditionnels pourront être autorisés mais une étude architecturale devra rendre compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

✓ **Couvertures- toitures**

Pour les constructions nouvelles :

- ✗ les couvertures devront être exécutées en tuiles plates (de teinte vieille tuile) avec une pente minimum de 100%.
- ✗ les couvertures devront présenter une couverture en tuiles de surface courbe (de teinte vieille tuile) avec une pente minimum de 35%.
- ✗ les toitures des annexes pourront avoir des pentes différentes.

Pour les constructions existantes :

- ✗ les couvertures devront être exécutées en tuiles plates (de teinte vieille tuile) ou en ardoises naturelles ou reconstituées avec une pente minimum de 100%.
- ✗ ayant une toiture à faible pente, pourront réaliser une couverture de tuiles de surface courbe (de teinte vieille tuile) avec une pente minimum de 35%.

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.

✓ **Les clôtures**

Côté rues, les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'une clôture implantée à l'alignement de la voie afin de maintenir la continuité du bâti. Elles devront être constituées soit par :

- ✗ un muret d'un mètre maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grillage, grille...).
- ✗ une haie d'essences locales choisies dans la palette végétale du CAUE « Végétal et paysages\_Les Causses » annexée au règlement pouvant être doublée d'un grillage.

Ces murs devront être réalisés en matériaux traditionnels (pierres) ou à défaut être recouverts d'un enduit.

Les clôtures séparatives seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale d'1,80 mètre ou d'un muret d'un mètre maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire voie.

## **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.

Il sera établi :

- **pour les habitations** : il est exigé deux places de stationnement pour les 120 premiers m<sup>2</sup> de SHON et une place supplémentaire par 50 m<sup>2</sup> supplémentaires.

Il est exigé au minimum une place sur l'espace privatif non clos.

- **pour les commerces ayant une surface de vente de :**
  - **Moins de 100 m<sup>2</sup>** : une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente
  - **Plus de 100m<sup>2</sup>** : deux places de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- **pour les bureaux et les locaux artisanaux** : une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.B.
- **pour les hôtels** : une place de stationnement par chambre
- **pour les restaurants** : une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### Modalités d'application

- la règle applicable aux constructeurs 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.

#### **Article Ub 13- Espaces libres et plantations**

1. Dans les opérations d'aménagement ou d'habitations groupées, 10% du terrain minimum doit être traité en espace vert commun à tous les lots et bâtiments.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
3. Les aires de stationnement seront plantées d'un arbre de haute tige d'essences locales de la palette végétale du CAUE « Végétal et paysages\_Les Causses » annexée au règlement pour 4 emplacements.

#### **Article Ub 14- Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé.

## ZONE UE

### **CARACTÈRE DE LA ZONE UE**

*La zone UE située au lieu-dit « Mas Delleu » est destinée à accueillir des équipements collectifs d'intérêt communal créant une offre d'équipements au centre de la commune de Calamane.*

*Une partie de cette zone est déjà occupée par des terrains de tennis.*

#### **Article UE 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols, à l'exception de ceux visés à l'article UE2.

#### **Article UE 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières**

Seules sont admises :

- 1- Les constructions et les installations à usage d'équipements collectifs.
- 2- Les constructions nouvelles à usage d'habitation si elles sont intégrées au bâtiment public et si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements collectifs.
- 3- Les extensions ou modifications des constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas la cohérence d'aménagement de la zone.
- 4- Création des cheminements doux :  
Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements doux figurés sur le document graphique.

#### **Article UE 3- Accès et voirie**

Les accès et voirie doivent être adaptés au mode d'occupation du sol envisagé. Ils doivent être aménagés de manière, d'une part, à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation et, d'autre part, à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des services de secours aux blessés.

#### **Article UE 4- Desserte par les réseaux**

##### **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 (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.

##### **2- Assainissement**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisées selon un système séparatif. Il est totalement interdit de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

a-Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des dispositifs de traitement respectant les textes réglementaires.

b-Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées seront collectées.

Les eaux de ruissellement issues des aires imperméabilisées devront se raccorder au réseau d'eaux pluviales approprié et réalisé par le constructeur et dimensionnés pour la pluie de fréquence décennale.

Toutes les surfaces imperméabilisées devront être raccordées au réseau d'eaux pluviales pour une évacuation vers un exutoire, sous réserve qu'ils 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

**3- Électricité- téléphone**

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

**Article UE 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

**Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1- Les constructions devront présenter le corps principal à 10 mètres maximum de l'emprise publique.
- 2- Dans le cas des parcelles à l'angle de 2 voies : la construction devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.

**Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- \* soit en limite séparative.
- \* soit à une distance égale à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

**Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions non contiguës sera au minimum de 6 mètres.

Cette distance pourra être réduite de moitié lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas de pièces principales et que les exigences de sécurité et de défense contre l'incendie pourront être satisfaites par ailleurs.

**Article UE 9- Emprise au sol**

Non réglementé

**Article UE 10- Hauteur maximum des constructions**

À l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.



## **Article UE 11- Aspect extérieur**

### 1-Généralités

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

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.

Les constructions devront respecter leur environnement par :

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

Les éléments particuliers liés aux constructions bioclimatiques ou solaires (capteurs solaires...) sont autorisés et doivent s'intégrer à l'architecture de la construction.

### 2 - Les façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) d'un parement ou d'un enduit sont interdits.

Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie doit être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

## **Article UE 12- Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations 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.

## **Article UE 13- Espaces libres et plantations**

### 1 - 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.

## **Article UE 14- Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé



---

# LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

---



## ZONE 1AU

### **CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU**

*Cette zone à caractère naturel ou très partiellement urbanisée est destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les équipements publics nécessaires à la desserte de chaque zone sont en périphérie immédiate et présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions.*

*L'urbanisation future de ces terrains doit être faite d'une façon ordonnée. Toute opération devra être conçue comme une greffe à l'existant.*

#### **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 commercial.
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 caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable.
3. L'ouverture de carrières.

#### **Article 1AU 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières**

##### **1- Dispositions générales**

- 1- Les constructions nouvelles, opérations nouvelles ou aménagements devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et le règlement.
- 2- Les extensions ou modifications des constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas la cohérence d'aménagement de la zone.
- 3- 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.
- 4- 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.
- 5- Création des cheminements doux :  
Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements doux figurés sur le document graphique.

##### **2- Les zones 1AU Mestayral, Régnac et Causse Pau**

- 1- Les constructions nouvelles ou opérations nouvelles sont autorisées et à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble occupant la totalité du secteur.



2- Dans le secteur servitude de mixité sociale délimité sur le document graphique : Dans les programmes de logement, 5% minimum de la SHON globale seront affectés à des catégories de logements locatifs définies dans le respect des objectifs de mixité sociale.

### 3- Les zones 1AU Bouydou et Combe d'Auzole

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 le règlement.

## Article 1AU 3- Accès et voirie

### 1-Accès

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 caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (enlèvement des ordures ménagères...).

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.

Les opérations nouvelles devront prévoir un accès groupé à l'opération compatible avec les orientations d'aménagement du PLU (pièce 3).

### 2-Voirie

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les orientations d'aménagement et 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.

Les voies en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Elles ne peuvent excéder 80 mètres de longueur. Toutefois, des longueurs différentes pourront être acceptées ou exigées, lorsque la voie sera susceptible d'un allongement ultérieur permettant d'assurer la poursuite de l'urbanisation ou une liaison avec une voie existante.

### 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 1AU 4- Desserte par les réseaux**

### **1- Eau potable**

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 doit obligatoirement disposer d'un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

#### *b-Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales (limitant les débits évacués de la propriété) liés aux nouvelles aires imperméabilisées à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

### **3- Électricité- téléphone-réseaux divers**

Les parcelles seront reconnues constructibles lorsque les terrains seront garantis d'une bonne desserte.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

### **4- Collecte des déchets**

Les pétitionnaires d'opérations d'aménagement devront consulter les gestionnaires de la collecte des déchets afin de respecter les prescriptions d'aménagement pour la collecte des déchets.

## **Article 1AU 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **Article 1AU 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.***

### **1. Implantation par rapport à la RD47**

Toutes les constructions principales devront avoir une façade :

- à 10 mètres maximum
- à 5 mètres minimum.

de l'emprise de la RD 47.



### **2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes**

Les constructions principales doivent avoir une façade implantée :

- à 8 mètres maximum
- à 5 mètres minimum.

des voies existantes.

### **3. Implantation par rapport aux voies nouvelles**

Les constructions principales doivent avoir une façade implantée à 6 mètres maximum des voies nouvelles.

### **4. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :**

- × Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...);
- × Dans le cas des parcelles concernées par 2 voies : la construction devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.

**5. Ces dispositions** ne s'appliquent pas aux annexes des habitations, piscines et leurs locaux techniques.

## **Article 1AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

### **1- Dispositions générales**

1 – Les constructions doivent avoir une façade implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres et un maximum de 10 mètres par rapport à cette limite latérale

2 – La construction en limite postérieure et séparative est possible pour les locaux annexes (locaux non affectés au logement et non contigus au bâtiment d'habitation) à condition que leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres et que la partie bâtie en limite ne dépasse pas 10 mètres de long.

### **2- La zone 1AU Mestayral**

Les constructions devront avoir une façade implantée :

- soit en limite séparative
- soit à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres et le retrait par rapport à cette limite latérale ne devra pas être supérieur à 10 mètres.

## **Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

La distance horizontale entre deux bâtiments non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres et que les exigences de la sécurité et la défense contre l'incendie pourront être satisfaites par ailleurs.



**Article 1AU 9- Emprise au sol**

Non réglementé

**Article 1AU 10- Hauteur maximum des constructions**

À l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

**Article 1AU 11- Aspect extérieur****1. Prescriptions architecturales générales**

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.

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.

Sont interdits :

- 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 – Dispositions particulières**

Des dispositions différentes de celles présentées ci-dessous pourront être envisagées lorsqu'elles se réfèrent à des formes existantes dans la culture bâtie, lorsqu'elles font appel à des techniques innovantes et qu'elles sont accompagnées par des professionnels de l'architecture. A défaut, les constructions devront respecter les modalités suivantes :

✓ **Implantation et terrassements**

Les implantations seront réalisées suivant les courbes de niveau en limitant au maximum les terrassements. 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.

✓ **Façades**

L'ensemble des façades doit être traité en matériaux durables. Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et en particulier les façades postérieures et latérales.

Les crépis doivent être légèrement teintés dans le ton des crépis locaux et anciens (ton pierre et sable).

Toutefois, les matériaux non traditionnels pourront être autorisés mais une étude architecturale devra rendre compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.



✓ **Couvertures- toiture**

Les matériaux de couverture et les 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.

✓ **Les clôtures**

Côté rues, les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'une clôture implantée à l'alignement de la voie afin de maintenir la continuité du bâti. Elles devront être constituées soit :

- ✗ un muret d'un mètre maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grillage, grille...).
- ✗ une haie d'essences locales choisies dans la palette végétale du CAUE « Végétal et paysages\_Les Causses » annexée au règlement pouvant être doublée d'un grillage.

Ces murs devront être réalisés en matériaux traditionnels (pierres) ou à défaut être recouverts d'un enduit.

Les clôtures séparatives seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale d'1,80 mètre ou d'un muret d'un mètre maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire voie.

**Article 1AU 12- Stationnement**

1- 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.

2- 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 habituelles ci-après :

3- 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.

Il sera établi :

- **pour les habitations** : il est exigé deux places de stationnement pour les 120 premiers m<sup>2</sup> de SHON et une place supplémentaire par 50 m<sup>2</sup> supplémentaires.  
Il est exigé au minimum une place sur l'espace privatif non clos.
- **pour les commerces ayant une surface de vente de** :
  - **Moins de 100 m<sup>2</sup>** : une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de vente
  - **Plus de 100m<sup>2</sup>** : deux places de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- **pour les bureaux et les services** : une place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
- **pour les hôtels** : une place de stationnement par chambre
- **pour les restaurants** : une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**Article 1AU 13- Espaces libres et plantations****1- Espaces boisés et plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente.



**2- Espaces libres et espaces verts à créer**

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.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement.

**Article 1AU 14-Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé



## ZONE 2 AU

### **Caractère de la zone 2 AU :**

La zone à « Mas Delleu » a été classée en 2AU.

Une fois, les réseaux renforcés, cette zone à règlement strict (C.O.S. = 0) pourra être ouverte à l'urbanisation par une modification du PLU.

### **Article 2 AU 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

Sont interdits :

- 1 - Les constructions de toute nature.
- 2 – Les opérations d'aménagement et ensemble d'habitations.
- 3 – Les divers modes d'occupation du sol à l'exception des aires permanentes de stationnement ouvertes au public.
- 4 – Les terrains de camping et caravaning ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
- 5 – L'ouverture de carrières.
- 6 – Les installations industrielles classées ou non.

### **Article 2 AU 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières**

Non réglementé

### **Article 2 AU 3**

à

### **Article 2 AU 13**

### **Article 2 AU 14-Coefficient d'occupation des sols**

Le COS de la zone est fixé à 0.



---

# LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

---





## ZONE A

### **CARACTÈRE DE LA ZONE A**

*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.*

**Le secteur A autorise uniquement la construction de bâtiments agricoles.**

*La zone englobe la majorité des terres exploitées, quelques espaces boisés et des bâtiments agricoles.*

*Un bâti parfois de qualité constituant un intérêt architectural ou patrimonial repéré par , peut 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).*

**Le sous-secteur Ap pour lequel la vocation agricole des terres est reconnue mais où les constructions agricoles sont interdites afin de limiter le mitage de cette grande entité agricole.**

### **Article A 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

Toutes les formes d'occupation et d'utilisation des sols sont interdites à l'exception de celles mentionnées dans l'article A2.

Toutes les constructions nouvelles sont interdites dans la zone inondable.

En sous secteur **Ap**, toutes les constructions sont interdites.

### **Article A 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumises à des conditions particulières**

1. Les constructions et installations 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, ainsi que les annexes (garage, piscine...) liées à ces habitations.
3. L'extension des bâtiments existants liés et nécessaires à l'activité agricole.
4. La reconstruction des constructions sinistrées aux normes en vigueur.
5. Les ouvrages nécessaires techniques nécessaires à l'exploitation des services publics et ou d'intérêt collectif (électricité, téléphone, captage AEP...).
6. Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles.
7. Création des cheminements doux :

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

- 8- Le changement de destination des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial et leur extension limitée à 30% de la SHOB, 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 :
  - soit en habitation
  - soit pour des activités liées au tourisme et loisirs (restaurant, gîte...)
  - soit pour des utilisations en prolongement de l'exploitation agricole (transformation-vente des produits issus de la ferme...).



## **Article A 3- Accès et voirie**

### **1.- Accès**

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 caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (enlèvement des ordures ménagères...).

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.

Tout accès direct aux RD 12 et RD47 est interdit.

### **2.- Voirie**

Non réglementé

## **Article A 4- Desserte par les réseaux**

### **1.- Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public 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 bâtiments) 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*

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 réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales dans un réseau collectant ces eaux favorisant le stockage et l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

### **3- Électricité**

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

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- Caractéristiques des terrains**

Non réglementé



**Article A 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul de :

**1- Par rapport aux routes départementale 12 et 47**

Les bâtiments doivent être implantés à :

- 20 mètres minimum de l'emprise de la voie
- 5 mètres maximum de la voie.

**2- Par rapport aux autres voies**

Les bâtiments devront avoir une façade implantée :

- à 10 mètres maximum
- à 5 mètres minimum.

de l'emprise des 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 des bâtiments existants.

**Article A 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1 - Toute construction devra être implantée à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour les annexes à l'habitat présentant une hauteur de moins de 2,5 mètres sous sablière peuvent être implantées en limite séparative.

3 – L'implantation de transformateurs de renforcements ou de postes de détente de gaz n'est pas soumise aux dispositions fixées ci-dessus.

**Article A 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doit permettre le respect des règles de sécurité en vigueur.

**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 au faitage 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 l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux, ne pourra excéder 7 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 extérieur**

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 la mise en œuvre défectueuse de matériaux traditionnels ou nouveaux.
- ✗ 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 l'intégration à l'architecture des constructions, des dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) de telle sorte qu'ils n'apparaissent pas comme un élément rapporté.
- ✗ 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.

### **1 - Les constructions à usage d'habitation**

#### *a – Volumes et formes*

Les constructions doivent respecter la volumétrie traditionnelle locale.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

#### *b - Implantation et terrassements*

Les implantations seront réalisées suivant les courbes de niveau en limitant au maximum les terrassements. Sur les terrains à forte pente, les niveaux de terrasse seront établis par des soutènements en pierre. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de « motte » autour de l'habitation).

#### *c – Toitures*

Les constructions principales auront au minimum 2 pentes de toiture.

La toiture du volume principal devra présenter une pente minimale de 80 %.

La couverture sera en tuiles plates ou galbées et de couleur rouge ou brun vieilli exclusivement, l'ardoise est autorisée. Le panachage est proscrit.

Lors de travaux de réfection d'une toiture existante, si la couverture est en tuiles courbes. Ce type de couverture pourra être conservé.

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.

Les toitures des annexes pourront avoir des pentes différentes.



d – Façades

Toutes les façades, recevant un enduit, seront dans les tons des maisons existantes des enduits traditionnels (pierre et sable). Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Toutefois, les matériaux non traditionnels pourront être autorisés mais une étude architecturale devra rendre compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

e – Clôtures

Côté rues, les clôtures devront être constituées soit par:

- \* un muret d'1 mètre maximum recouvert d'un enduit dans les tons environnants surmonté d'un dispositif à claire voie (grillage, grille...);
- \* un muret d'1 mètre maximum recouvert d'un enduit dans les tons environnants pouvant être doublé d'une haie;
- \* des haies vives (réglementées par le code civil);

Les clôtures séparatives doivent avoir une hauteur maximale d'1,80 mètre et seront constituées soit d'un grillage soit d'un mur.

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

**2 - Bâtiments d'exploitation agricole**

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

a – Couleurs et matériaux

Sans étude de coloration contribuant 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.

b – Toitures

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...). Elles devront s'intégrer au mieux au site.

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 dans la palette végétale du CAUE « Végétal et paysages\_Les Causses » annexée au règlement 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 usagers des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**Article A 13- Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations plus ou moins équivalentes.



**Article A 14- Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé



---

---

# LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

---





## ZONE N

### **CARACTÈRE DE LA ZONE N**

*C'est une zone naturelle et forestière équipée ou non à protéger en raison de la qualité environnementale, écologique et esthétique des sites.*

*-Le secteur N correspond à des secteurs boisés ou naturels qu'il convient de préserver en raison du risque d'inondation, de leur intérêt paysager, écologique et agro-sylvicole. Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs essentiels le principe de protection stricte et les possibilités d'occupation des sols y sont rigoureusement limitées.*

*-Le secteur Nh permet l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension des constructions existantes situées au sein de la zone agricole.*

### **Article N 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

Toutes les formes d'occupation et d'utilisation des sols sont interdites à l'exception de celles mentionnées dans l'article N2.

### **Article N 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières**

#### **1. Dans le secteur N, sont admis :**

- × Le changement de destination des constructions existantes en local d'habitation ou d'hébergement touristique à condition que l'équipement soit suffisant et à la charge du pétitionnaire.
- × L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON totale (habitations et annexes comprises).
- × Les annexes à condition qu'elles se situent à 10 mètres maximum du bâtiment principal ou du bâtiment auquel elle se rattache.
- × 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 piscines et leurs locaux techniques.

#### × Création des cheminements doux :

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

#### **2. Dans le secteur Nh, sont admis :**

- × L'adaptation et la transformation des constructions existantes ;
- × Le changement de destination des constructions existantes en local d'habitation ou d'hébergement touristique à condition que l'équipement soit suffisant et à la charge du pétitionnaire.
- × La réfection des constructions existantes.
- × L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON totale (habitations et annexes comprises).
- × Les annexes d'habitations existantes.
- × Les piscines et leurs locaux techniques.



× Création des cheminements doux :

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

### **Article N 3- Accès et voirie**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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 à la RD47 sont interdits.

### **Article N 4- Desserte par les réseaux**

#### **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*

Toute construction ou installation doit obligatoirement être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome aux normes 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 réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises sauf si le constructeur réalise, à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents, les aménagements permettant le stockage et le libre écoulement des eaux pluviales.

#### **3- Électricité- téléphone-réseaux divers**

Les constructions isolées pouvant changer de destination doivent être raccordées 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 N 5- Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

**Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****1. Par rapport aux voies :**

Les bâtiments doivent être implantés à :

- 10 mètres minimum
- 5 mètres maximum

de l'emprise de la voie.

**2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- × pour les annexes à l'habitations existante.
- × 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 d'extension des constructions existantes.

**Article N 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les aménagements et les extensions mesurées des constructions existantes peuvent être autorisés à condition qu'ils soient implantés à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Les annexes aux habitations existantes ne sont pas assujetties à cette règle.

**Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions implantées sur une même unité foncière doivent être soit :

- × accolées
- × à une distance minimale de 3 mètres.

**Article N 9- Emprise au sol**

Non réglementé

**Article N 10- Hauteur maximum des constructions**

1 - La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

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

**Article N 11-Aspect extérieur****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. Extensions et constructions d'annexes**

Les bâtiments annexes seront construits selon les mêmes principes de volumes, matériaux et couleurs que l'habitation.

La couleur des enduits sera dans les tons des enduits traditionnels (ton pierre et sable locaux).

Les enduits blancs ou de couleurs trop criardes sont proscrits.

Les différents murs doivent présenter une unité d'aspect et en particulier les façades postérieures et latérales.

Les coffres des volets roulants devront être intégrés à la maçonnerie.

Toutefois, les matériaux non traditionnels pourront être autorisés mais une étude architecturale devra rendre compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

**✓ Couvertures- toitures**

Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi.

Les toitures des annexes pourront avoir des pentes différentes du bâtiment principal.

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.

**✓ Les clôtures**

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80m.

Elles devront être constituées soit par :

- × un muret d'un mètre maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (grillage, grille...).
- × une haie d'essences locales choisies dans la palette végétale du CAUE « Végétal et paysages\_Les Causses » annexée au règlement pouvant être doublée d'un grillage.

Ces murs devront être réalisés en matériaux traditionnels (pierres) ou à défaut être recouverts d'un enduit.

Les clôtures séparatives seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale d'1,80 mètre ou d'un muret d'un mètre maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire voie.

**Article N 12-Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement devront être traitées de façon à s'intégrer dans le site naturel.

**Article N 13 Espaces verts et plantations****× Autres plantations existantes**

Les plantations, les arbres isolés ou plantations d'alignement doivent être conservés et protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.



× **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.

**Article N 14 Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé



# **ANNEXES DU REGLEMENT**

## **Palette Végétale**

