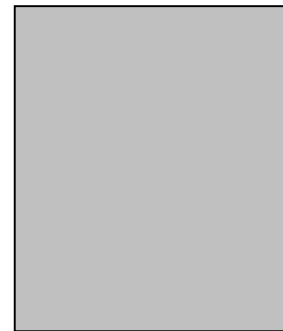


**Département  
Du Lot**

**Commune de  
VALROUFIE**



**P.L.U.  
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**ELABORATION**

**5) PARTIE REGELEMENTAIRE : PARTIE ECRITE**

ELABORATION :

Arrêtée le :  
26/09/2007

Approuvée le :

Exécutoire le :

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

Elaboration prescrite le :05/12/2001

Atelier Sol et Cite  
**GÉRARD FRESQUET-BRIGITE FRAUCIEL**  
URBANISTES OPQU- ARCHITECTES DPLG  
23 ROUTE DE BLAGNAC - 31200 TOULOUSE  
FAUBOURG DE NARCÈS – 46800 MONTCUQ  
TEL : 05.61.57.86.43 - FAX : 05.61.57.97.78  
E-MAIL : [SOLETCITE@WANADOO.FR](mailto:SOLETCITE@WANADOO.FR)

**5**

# SOMMAIRE

<b>CHAPITRE 1-</b> .....	<b>3</b>
<b>DISPOSITIONS COMMUNES</b> .....	<b>3</b>
1- CHAMP D'APPLICATION .....	3
2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS .....	3
3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	5
4- ORGANISATION DU REGLEMENT .....	5
5- ADAPTATIONS MINEURES .....	6
6- OUVRAGES PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF .....	6
7- RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE .....	6
8- DISPOSITIONS APPLICABLES A CHACUNE DES ZONES.....	6
9 - DISPOSITIONS GENERALES concernant les secteurs inondables .....	7
<b>CHAPITRE 2-</b> .....	<b>10</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES</b> .....	<b>10</b>
<b>ZONE UA</b> .....	<b>11</b>
<b>ZONE UB</b> .....	<b>16</b>
<b>ZONE UE</b> .....	<b>22</b>
<b>ZONE AU</b> .....	<b>27</b>
<b>ZONE 2AU</b> .....	<b>32</b>
<b>ZONE A</b> .....	<b>33</b>
<b>ZONE N</b> .....	<b>39</b>

## Chapitre 1-

# DISPOSITIONS COMMUNES

## 1- CHAMP D'APPLICATION

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

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

Les dispositions du PLU se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public du R.N.U., ci-après :

### **R.111.2 : salubrité et sécurité publique**

« 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. »

### **R.111.4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique :**

« 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. »

### **R 111-5 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement**

« 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. »

### **R.111.15 : respect des préoccupations d'environnement**

« 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. »

#### **R.111.21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique**

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

Sont et demeures également applicables au territoire communal :

- les articles L 111.7, L 111.8, L111.9, L 111.10.,
- Les servitudes d'utilité publiques mentionnées en annexe du PLU.
- Les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment : la santé publique, les mines (Industrie et Recherche), la Défense Nationale.

#### **L 111-3 du Code Rural :**

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

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, 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. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.. »

Le règlement prend en compte le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005, relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme.

### **3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte des zones et des secteurs de zones :

#### **ZONES URBAINES :**

- la zone UA
- la zone UB
- la zone UE

#### **ZONES D'URBANISATION FUTURE :**

- la zone AU
- la zone 2AU

#### **ZONE AGRICOLE :**

- la zone A

#### **ZONE NATURELLE :**

- la zone N

Le territoire comporte également :

- Des EMPLACEMENTS RESERVES aux voies et ouvrages publics.

### **4- ORGANISATION DU REGLEMENT**

Conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement de chacune des zones comprend :

Article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : les conditions de desserte par les réseaux

Article 5 : la superficie minimale des terrains

Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : l'emprise au sol des constructions

Article 10 : la hauteur des constructions

Article 11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Article 12 : le stationnement

Article 13 : les espaces libres et les plantations

Article 14 : le coefficient d'occupation des sols.

## 5- ADAPTATIONS MINEURES

5.1 : Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

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

## 6- OUVRAGES PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

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.

## 7- RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée après un sinistre à l'exception des sinistres liés aux risques naturels majeurs, dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

## 8- DISPOSITIONS APPLICABLES A CHACUNE DES ZONES

Les règles applicables à chacune des zones se composent de :

- **dispositions communes à l'ensemble des zones**, organisées pour chacun des 14 articles

auxquelles se rajoutent

- **des dispositions applicables à chacune des zones**

## **9 - DISPOSITIONS GENERALES concernant les secteurs inondables**

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

Il détermine les mesures d'interdiction ou de prévention à mettre en œuvre pour répondre aux objectifs arrêtés par le Gouvernement en matière de gestion des zones inondables, à savoir :

- interdire les implantations humaines dans les zones les plus exposées où quels que soient les aménagements, la sécurité des personnes ne peut pas être garantie intégralement et les limiter dans les autres zones ;
- préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées en amont et en aval ;
- sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et la qualité des paysages souvent remarquable du fait de la proximité de l'eau et du caractère naturel des vallées concernées.

La rivière Lot est couverte par un système d'annonce des crues. Deux stations sont implantées sur la partie lotoise du cours d'eau : Capdenac et Cahors.

Sur le territoire inclus dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels prévisibles ont donc été délimitées :

- les zones d'expansion de crues à préserver, qui sont les secteurs non urbanisés ou peu urbanisés et peu aménagés, où la crue peut stocker un volume d'eau comme les terres agricoles, espaces verts, terrains de sport ...
- les zones d'aléas les plus forts, déterminés en fonction des hauteurs d'eau atteintes par une crue de référence qui est la plus forte connue ou si cette crue était plus faible qu'une crue de fréquence centennale, cette dernière.

En application de la loi du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, la protection de la forêt contre l'incendie et la prévention des risques majeurs, notamment ses articles 40-1 à 40-7, le présent règlement fixe les dispositions applicables aux biens et activités existants ainsi qu'à l'implantation de toutes constructions ou installations nouvelles, à l'exécution de tous travaux et à l'exercice de toutes activités, sans préjudice de l'application des autres législations ou réglementations en vigueur (règlement d'urbanisme et règlement de construction).

## **Article 1-2 - Régime d'autorisation**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à tous travaux, ouvrages, installations et occupations du sol entrant ou non dans le champ d'application des autorisations prévues par le code de l'urbanisme ou par le code de l'environnement.

## **Article 1-3 - Effets du plan de prévention des risques naturels prévisibles**

La nature et les conditions d'exécution des mesures de prévention prises pour l'application du présent règlement sont définies et mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du propriétaire du bien et du maître d'œuvre concernés par les constructions, travaux et installations visés. Ceux-ci sont également tenus d'assurer les opérations de gestion et d'entretien nécessaires pour maintenir la pleine efficacité de ces mesures.

Le plan de prévention des risques naturels prévisibles vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, il doit être annexé aux Plans Locaux d'Urbanisme, conformément à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme.

Le respect des dispositions du plan de prévention des risques naturels prévisibles peut conditionner la possibilité pour l'assuré de bénéficier de la réparation des dommages matériels directement occasionnés par l'intensité normale d'un agent naturel, lorsque l'état de la catastrophe naturelle sera constaté par arrêté ministériel, et si les biens endommagés étaient couverts par un contrat d'assurance dommages.

Pour les biens et activités implantés antérieurement à la publication de l'acte approuvant ce plan, le propriétaire ou l'exploitant dispose d'un délai de cinq ans pour réaliser les mesures de prévention prévues par le présent règlement. A défaut de mise en conformité dans le délai prescrit, le Préfet peut, après mise en demeure non suivie d'effet, ordonner la réalisation de ces mesures aux frais du propriétaire, de l'exploitant ou de l'utilisateur. Les travaux qui seraient imposés à des biens régulièrement construits ou aménagés ne peuvent porter que sur des aménagements limités et ne peuvent entraîner un coût supérieur à 10 % de la valeur vénale des biens concernés.

## **Contenu du règlement**

Les mesures de prévention définies par le règlement sont destinées à préserver les champs d'expansion des crues, à favoriser leur libre écoulement et à limiter les dommages aux biens et activités existants ou futurs, conformément à l'article 5 du décret 95-1089 du 5 octobre 1995. Elles consistent soit en des interdictions visant l'occupation ou l'utilisation des sols, soit en des mesures de prévention destinées à réduire les dommages. Les cotes de plancher retenues pour chacune des zones correspondent à celles de la crue historique (la plus forte connue) majorée de 20 cm, ou si cette crue était plus faible qu'une crue centennale, cette dernière majorée de 20 cm.

Ces mesures sont regroupées en quatre familles :

- dispositions d'urbanismes, contrôlées lors de la délivrance des autorisations visées aux livres troisième et quatrième du Code de l'Urbanisme et aux articles L 214.1 et suivants du code de l'environnement ;



- règles de construction appliquées sous la seule responsabilité du maître d'ouvrage ;
- mesures relatives à la gestion des ouvrages en lit mineur dont l'ignorance peut engager la responsabilité du maître d'ouvrage concerné ;
- mesures préventives de protection susceptibles d'être mises en œuvre par des collectivités territoriales ou par des associations syndicales de propriétaires.

### **Infractions**

Le fait de construire ou d'aménager un terrain dans une zone interdite par un plan de prévention de risques ou de ne pas respecter les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation prescrites par ce plan est puni des peines prévues à l'article L 480-4 du Code de l'Urbanisme et aux articles L 216.1 et suivants du code de l'environnement.

## **Chapitre 2-**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**

# ZONE UA

## CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UA correspond au centre ancien du bourg et aux hameaux patrimoniaux, que l'on souhaite protéger.

L'objectif est de préserver les qualités patrimoniales. Seules les aménagements, les extensions des constructions existantes et les bâtiments annexes des constructions existantes seront autorisées.

## ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées (extensions de bâtiments existants), par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

### Sont interdits :

- 1.1.** - Toutes constructions nouvelles à usage :
  - habitat
  - industriel,
  - agricole et d'élevage
  - ainsi que les constructions incompatibles avec le caractère de la zone.
- 1.2.** Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et d'activité et d'entrepôt si elles ne respectent pas les conditions énoncées dans l'article 2.
- 1.3.** Les installations classées autres que celles visées à l'article 2.
- 1.4.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- 1.5.** Les terrains de camping et de caravaning, et les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.6.** Le stationnement des caravanes isolées de la construction d'habitation principale.
- 1.7.** Le dépôt de matériaux autres que ceux liés aux activités existantes.
- 1.8.** Les dépôts de véhicules.
- 1.9.** La démolition des éléments de petit patrimoine identifiés sur les documents graphiques, en application de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

- 1.1.** Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou du village ainsi qu'au fonctionnement des constructions autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la destination des unités foncières voisines.
- 1.2.** L'aménagement et l'extension des immeubles existants, le changement d'affectation des granges, les bâtiments annexes nécessaires aux bâtiments existants et les piscines sous réserve que ces travaux ne conduisent pas un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent aux normes de confort.
- 1.3.** L'aménagement et l'extension des constructions à usage de commerce et d'artisanat nécessaires à la vie du centre bourg, si elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins.

## **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE.**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, 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 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 nature et de l'intensité du trafic.

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

### **1.1. Eaux pluviales :**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

### **1.2. Autres réseaux :**

Dans les opérations d'ensemble, tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Les constructions seront implantées de façon à ne pas rompre l'harmonie du tissu bâti constitué par les constructions voisines.

L'implantation se fera

- soit à l'alignement ou avec un retrait maximum de 10,00 m sur l'alignement, et pas obligatoirement avec une façade parallèle à l'alignement (« l'alignement » est constitué par la limite entre domaine public et domaine privé)
- soit à l'alignement des constructions voisines

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour les annexes aux bâtiments principaux
- Pour tenir compte de l'implantation des bâtiments riverains ;
- Lors de l'étude d'un plan masse concernant un lotissement ;
- En raison de la topographie ou de la nature du sol.
- En raison de la sécurité des accès et sorties des parcelles.

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

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

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

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble ».

### **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.**

Non réglementé

### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL.**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR.**

La hauteur des constructions devra être conforme à la hauteur des constructions voisines.

### **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR.**

#### **1.1. Conditions générales :**

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer dans le site. En aucun cas l'aspect des constructions autorisées ne devra avoir un effet dommageable sur le tissu urbain.

#### **1.2. Toitures**

- Les toitures des constructions d'habitations seront réalisées avec des pentes conformes aux pentes des toitures environnantes

- Les toitures seront du type 2 ou 4 pentes pour le corps principal des constructions.

Les toitures des annexes des constructions existantes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...), doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Toute autre forme de toitures est possible dans le cas où le concept du projet exprime clairement l'architecture contemporaine dans le cadre d'un projet de Haute Qualité Environnementale ou d'économie d'énergie.

#### **1.3. Clôtures**

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,50 m au maximum

Une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôtures servant de murs de soutènement.

Les clôtures seront :

- soit du type pierre, identiques aux bâtiments existants
- soit du type crépis conformément à l'existant
- soit du type haies végétales avec ou sans grillage, issues d'essences locales variées.

Les portails des clôtures seront du type bois ou métallique.

Les pilastres des portails seront du type appareillage traditionnel (pierre, bois, enduit identique aux constructions).

Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Sans objet

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.**

Sans objet

### **1.1. Espaces Boisés classés :**

### **1.2. Plantations existantes :**

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues.

### **1.3. Chemins protégés au titre de l'article L 123-1§7 du code de l'urbanisme :**

Leur accessibilité et leur entretien doit être assuré, aucune modification ne doit détériorer leur caractère.

## **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Non réglementé.

## **ZONE UB**

### **CARACTERE DE LA ZONE :**

La zone UB correspond aux hameaux existants et à des zones actuellement urbanisées.  
Concernant les hameaux existants l'enjeu est de permettre leur évolution.  
Concernant les tissus d'habitat récents, l'enjeu est de permettre une densification dans le respect des compositions des paysages.

### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées (extensions de bâtiments existants), par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

1. Sont interdits
  - 1.1. - Les constructions à usage
    - industriel,
    - agricole et d'élevage
    - ainsi que les constructions incompatibles avec le caractère de la zone.
  - 1.2. Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et d'activité et d'entrepôt si elles ne respectent pas les conditions énoncées dans l'article 2.
  - 1.3. Les installations classées autres que celles visées à l'article 2.
  - 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
  - 1.5. Les terrains de camping et de caravaning, et les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
  - 1.6. Le stationnement des caravanes isolées de la construction d'habitation principale.
  - 1.7. Le dépôt de matériaux autres que ceux liés aux activités existantes.
  - 1.8. Les dépôts de véhicules.
  - 1.9. La démolition des éléments de petit patrimoine identifiés sur les documents graphiques, en application de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme



## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées nécessaires à la vie du secteur ainsi qu'au fonctionnement des constructions autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la destination des unités foncières voisines.
- L'aménagement et l'extension des immeubles existants, le changement d'affectation des granges, les bâtiments annexes nécessaires aux bâtiments existants et les piscines sous réserve que ces travaux ne conduisent pas un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent aux normes de confort..
- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat et d'entrepôt nécessaires à la vie du centre bourg si elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,

## **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE.**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, 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 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 nature et de l'intensité du trafic.

## **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

### **1.1. Assainissement**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

### 1.2. Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

### 1.3. Autres réseaux :

Dans les opérations d'ensemble, tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

## **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Les constructions seront implantées de façon à ne pas rompre l'harmonie du tissu bâti constitué par les constructions voisines. Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement de l'emprise publique soit avec un retrait maximum de 10,00 mètres par rapport à l'alignement.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour les annexes aux bâtiments principaux
- Pour tenir compte de l'implantation des bâtiments riverains ;
- Lors de l'étude d'un plan masse concernant un lotissement ;
- En raison de la topographie ou de la nature du sol.
- En raison de la sécurité des accès et sorties des parcelles.

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

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

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres au minimum et dix mètres au maximum. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet

immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble ».

### **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.**

Non réglementé

### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL.**

Non réglementé.

### **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR.**

La hauteur des constructions devra être conforme à la hauteur des constructions voisines lorsqu'elles existent.

### **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR.**

#### **1.1. Conditions générales :**

Les constructions et extensions devront s'harmoniser avec le caractère local ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer dans le site.

Les éléments d'architecture d'origine de l'existant devront être conservés lors d'opérations de réhabilitation ou d'aménagement de bâti ancien.

En aucun cas l'aspect des constructions autorisées ne devra avoir un effet dommageable sur ni le tissu urbain, ni sur l'environnement paysager.

#### **1.2. Toitures et volumétrie**

##### ***Constructions existantes***

Les pentes des toitures existantes, le sens des faîtages et le nombre de pentes doivent être conservés, sauf s'il s'agit d'améliorer la cohérence avec le bâti ancien.

La couleur et les matériaux utilisés doivent être en accord avec l'existant, les panachés sont interdits.

Les toitures des annexes des constructions existantes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) et autres que le corps principal du bâtiment, doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal ou en toiture du type terrasse.

Des formes ou des matériaux différents peuvent être admis dans le cadre d'un projet de Haute Qualité Environnementale.

##### ***Constructions nouvelles***

- la volumétrie des constructions doit être conçue à partir d'un plan simple, principalement de base carrée ou rectangulaire pouvant se combiner en plusieurs corps,

- Les toitures des constructions nouvelles seront réalisées avec des pentes conformes aux pentes des toitures environnantes (pentes comprises entre 35% et 45%),

- Les toitures seront du type 2 ou 4 pentes pour le corps principal des constructions,

- Les toitures des annexes des constructions existantes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) et autres que le corps principal du bâtiment, doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal ou en toiture du type terrasse.

### **1.3. Matériaux et traitement des façades**

#### ***Constructions existantes***

- les façades enduites à l'origine doivent conserver ou recouvrir un enduit et/ou un badigeon à la chaux,
- les éléments de décor de l'architecture traditionnelle devront être conservés ou restitués (chaînages d'angle, encadrement des ouvertures, bandeaux sous toiture, génoises),

#### ***Constructions nouvelles***

- les matériaux ayant pour vocation d'être recouverts ne doivent pas être employés à nu,
- les enduits ou badigeon de chaux sont préconisés,
- les couleurs utilisées devront être en harmonie avec les constructions environnantes, les couleurs vives sont proscrites.

### **1.4. les ouvertures et menuiseries**

#### ***Constructions existantes***

- le percement de nouvelles ouvertures doit être adapté au caractère architectural de la construction,
- Les volets roulants sont à éviter, sauf si leur intégration rend non perceptibles les coffrets d'enroulement,
- Les teintes des fenêtres et volets doivent reprendre des couleurs locales.

#### ***Constructions nouvelles***

- Les ouvertures doivent être en accord avec les façades environnantes,
- Les menuiseries sont en bois peint ou en métal laqué,
- Les volets battants peints doivent être utilisés en priorité, les volets roulants sont admis sous réserve que leur intégration (couleur, coffrets d'enroulement) les rendent non perceptibles,
- Les teintes des fenêtres et menuiseries doivent reprendre des couleurs locales.

### **1.5. Clôtures**

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,50 m au maximum

Une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôtures servant de murs de soutènement.

Les clôtures seront :

- soit du type pierre, identiques aux bâtiments existants
- soit du type crépis conformément à l'existant
- soit du type haies végétales avec ou sans grillage, issues d'essences locales variées.

Les murets de pierre existants seront conservés.

Les portails des clôtures seront du type bois ou métallique.

Les pilastres des portails seront du type appareillage traditionnel.(pierre, bois, enduit identique aux constructions).

- D'autres matériaux sont possibles lorsque le concept du projet exprime clairement la modernité architecturale

**1.6. Emplacements pour la collecte des déchets :**

Les emplacements de collecte des déchets devront être entourés d'un écran végétal fait d'essences locales mélangées, ou d'une clôture en harmonie avec les façades et les clôtures avoisinantes.

Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

**ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Sans objet

**ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.**

**1.1. Espaces Boisés classés :**

Sans objet

**1.2. Plantations existantes :**

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues.

**1.3. Chemins protégés au titre de l'article L 123-1§7 du code de l'urbanisme :**

Leur accessibilité et leur entretien doit être assuré, aucune modification ne doit détériorer leur caractère.

**ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Non règlementé.

## **ZONE UE**

La zone UE est une appellation correspondant au secteur économique situé au lieu-dit le Roc.

### **ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits :**

- Les constructions à usage d'habitat sauf celles autorisées à l'article UE 2 ci-après,
- Les bâtiments et installations agricoles et tout type de constructions incompatibles avec la vocation de la zone,
- Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes non lié à l'habitation principale,
- Les groupes de garages y compris de caravanes sauf s'ils sont liés à une opération de construction, les dépôts de véhicules,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les installations classées sauf celles autorisées à l'article UE 2.

### **ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les constructions à usage d'habitat sous réserve que ce soient des logements de fonction et qu'il soit intégrés au volume de l'activité.
- L'aménagement des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent aux normes de confort,
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseau divers,
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;
- Les installations classées si elles sont nécessaires à la vie du centre bourg ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et 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 les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

### **ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - accès**

Tout opération doit avoir un minimum d'accès sur la voie publique.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, obtenu en application de l'article 682 du code civil.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

## **2 – voiries**

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation sont soumises aux deux conditions suivantes (remplies simultanément) :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, 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 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 nature et de l'intensité du trafic.

### **ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées soit :

- à l'alignement des bâtiments existants,
- à une distance minimum égale à 6 mètres de l'emprise publique.

Toutefois, 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 tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains ;
- lors de l'étude d'un plan masse concernant un groupe d'habitations ou un lotissement,
- en raison de la topographie des lieux.
- en raison de la sécurisation des accès.

Non réglementé pour les équipements publics.

#### **ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions ou installations doivent être implantées soit en limite séparative soit à une distance égale à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 3,00 mètres.

Pour l'extension des bâtiments existants, une implantation différente peut être autorisée.

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière, sera au minimum de 5,00 mètres.

Toutefois des distances inférieures pourront être admises, sous réserve du respect des règles de Sécurité incendie après étude justificative.

#### **ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **1.1. Définition de la hauteur :**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusque sous la sablière du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

##### **1.2. Hauteur :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à la sablière, exception faite d'éléments ponctuels nécessitant une hauteur plus importante.

##### **1.3. Non réglementé pour les équipements publics.**



## **ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1 - Dispositions générales**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur 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.

### **2 - Axes de composition des bâtiments**

Le plus grand axe de composition du bâtiment devra être orienté soit parallèlement soit perpendiculairement à la route qui les dessert.

### **3 - Toitures**

Les toitures seront de type 2 pentes ou 4 pentes avec des pentes minimum de 15%. Cependant la recherche du traitement des toitures peut conduire à l'emploi de moyens d'expression contemporains tels que :

- toitures décollées des façades par un bandeau périphérique vitré,
- couverture suspendue par poutres tridimensionnelles (structure extérieure),
- verrière centrale en coupole ou en lanterneaux triangulaires,
- éclairage zénithal en toiture ou en encorbellement sur la ou les façades ou tout moyen traduisant une volonté de création architecturale et d'innovation.

Ils devront toutefois rester en harmonie avec l'environnement existant.

### **4 - Gaines et conduits**

Les gaines et conduits doivent être traités de manière à s'intégrer visuellement aux formes, matériaux, revêtements et couleurs.

### **5 - Volumétrie**

La conception du bâtiment devra s'attacher, en fonction de leur destination, à définir des volumes simples, évolutifs, les détails soignés, et le tout traité extérieurement avec des matériaux adaptés garantissant un aspect harmonieux de l'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.

Les bâtiments à usage de bureaux ou de logements seront traités dans l'esprit de l'architecture du bâtiment principal.

### **6 - Clôtures**

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,80 m au maximum

Les clôtures seront :

- soit du type pierre.
- soit du type crépis conformément à l'existant
- soit du type haies végétales avec ou sans grillage, issues d'essences locales variées.

### **7- Matériaux**

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux moellons, fausses pierres, faux marbres, faux bois, ...) et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits

Sont autorisés pour les maçonneries : le bardage, la pierre destinée à rester apparente (pierre locale obligatoire), la brique en parement, le bois, le verre.

Une préférence est donnée à la dominante « bardage »

Sont autorisés pour les menuiseries: l'aluminium, le bois, le PVC.

(Le PVC ne sera autorisé que pour des surfaces d'ouvertures inférieures à 3,00 M2 par menuiserie.)

## **8- Couleurs**

Les différents revêtements de façades pourront pour leur ensemble adopter une couleur dans les nuances des tons pierre calcaire du Quercy blanc.

## **ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement aura pour dimension 5,50 m x 2,50 m.

Un dégagement devra être prévu pour le mouvement aisé des véhicules.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage de services et de commerces : 1 place pour 40 m2 d'activité ;
- Pour les constructions de bureaux : 1 place par 40 m2 de surface hors œuvre nette ;
- Pour les activités : 1 place par poste de travail ;
- Pour les établissements exerçant une activité de restauration : 1 place de stationnement part tranche de 10 m2 de surface de restaurant (salle de restaurant).

Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues, le constructeur est autorisé, pour les places qu'il ne peut réaliser sur son terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, à solliciter une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit à verser une participation financière dans les conditions prévues à l'article R.332.17 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Cf dispositions communes

## **ARTICLE UE 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## **ZONE AU**

### **CARACTERE DE LA ZONE :**

La zone AU correspond à l'ensemble des secteurs à urbaniser en priorité, destinée à l'accueil de constructions à vocation d'habitat et aménagée de préférence sous forme d'opération d'ensemble.

### **ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées (extensions de bâtiments existants), par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

- 1.1.** Les constructions à usage
  - industriel,
  - artisanal et commercial,
  - agricole et d'élevage,
  - ainsi que les constructions incompatibles avec le caractère de la zone
- 1.2.** Les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux autres que celles visées à l'article 2
- 1.3.** Les opérations d'aménagement autres que celles édictées dans l'article 2
- 1.4.** les installations classées autres que celles visées dans l'article 2
- 1.5.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- 1.6.** Le stationnement des caravanes isolées de la construction d'habitation principale.
- 1.7.** Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs les parcs résidentiels de loisirs les constructions à usage d'hôtellerie.
- 1.8.** Le dépôt de matériaux.
- 1.9.** le dépôt de véhicules

## **ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

- 1.1.** Les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux, nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins
- 1.2.** Les opérations d'aménagement à condition qu'elles soient compatibles avec les Schémas d'Aménagement des secteurs 1AU figurant dans la rubrique « Orientations Particulières » du présent PLU.
- 1.3.** Les installations classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité et au bon fonctionnement des constructions autorisées à condition qu'elles n'aient pas un effet dommageable sur l'environnement ; qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles voisines.

## **ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE.**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, 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 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 nature et de l'intensité du trafic.

## **ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

- 1.1.** Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

### **1.2. Eaux pluviales :**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

### **1.3. Autres réseaux :**

Dans les opérations d'ensemble, tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

## **ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Non réglementé.

## **ARTICLE AU 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Les constructions seront implantées de façon à ne pas rompre l'harmonie du tissu bâti constitué par les constructions voisines.

L'implantation se fera

- soit à l'alignement ou avec un retrait maximum de 10,00 m sur l'alignement, et pas obligatoirement avec une façade parallèle à l'alignement (« l'alignement » est constitué par la limite entre domaine public et domaine privé)
- soit à l'alignement des constructions voisines

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour les annexes aux bâtiments principaux
- Pour tenir compte de l'implantation des bâtiments riverains ;
- Lors de l'étude d'un plan masse concernant un lotissement ;
- En raison de la topographie ou de la nature du sol.
- En raison de la sécurité des accès et sorties des parcelles.

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

## **ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres au minimum et dix mètres au maximum. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble ».

## **ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.**

Non réglementé

## **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL.**

Non réglementé.

## **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR.**

La hauteur des constructions devra être conforme à la hauteur des constructions voisines lorsqu'elles existent.

## **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR.**

### **1.1. Conditions générales :**

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer dans le site. En aucun cas l'aspect des constructions autorisées ne devra avoir un effet dommageable sur le tissu urbain.

### **1.2. Toitures**

- Les toitures des constructions d'habitations nouvelles seront réalisées avec des pentes conformes aux pentes des toitures environnantes

- Les toitures seront du type 2 ou 4 pentes pour le corps principal des constructions.

Les toitures des annexes des constructions existantes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...), doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Toute autre forme de toitures est possible dans le cas ou le concept du projet exprime clairement l'architecturale contemporaine dans le cadre d'un projet de Haute Qualité Environnementale ou d'économie d'énergie.

### **1.3. Clôtures (sauf à usage agricole)**

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,50 m au maximum

Une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôtures servant de murs de soutènement.

Les clôtures seront :

- soit du type pierre, identiques aux bâtiments existants
- soit du type crépis conformément à l'existant
- soit du type haies végétales avec ou sans grillage, issues d'essences locales variées.

Les portails des clôtures seront du type bois ou métallique.

Les pilastres des portails seront du type appareillage traditionnel.(pierre, bois, enduit identique aux constructions).

Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

## **ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

1. Non réglementé.

## **ARTICLE AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.**

### **1.1. Espaces Boisés classés :**

Sans objet

### **1.2. Plantations existantes :**

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues.

## **ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,35.

## **ZONE 2AU**

### **CARACTERE DE LA ZONE :**

La zone 2AU correspond à une zone à vocation d'habitat, à urbaniser dans le futur de préférence sous forme d'opération d'ensemble, et dont l'ouverture à l'urbanisation se fera sous réserve de la mise en place des équipements (réseaux), et par une modification ou révision du PLU.

### **ARTICLES 2AU1 :**

Sont interdites les constructions et installations de toute nature.

### **ARTICLES 2AU2 A 2AU13 :**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le C.O.S. est fixé à 0.



## **ZONE A**

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune, à valeur économique et patrimoniale.

### **ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

sont interdits :

- 1.1. Les constructions ou installations destinées : à l'habitation, à l'hébergement hôtelier et de restauration, services, et au commerce, sauf celles autorisées à l'article A 2,
- 1.2. les entrepôts commerciaux,
- 1.3. les dépôts de véhicules,
- 1.4. Les constructions ou installations à vocation artisanale et industrielle,
- 1.5. les lotissements à usage d'habitat et d'activités,
- 1.6. Les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- 1.7. les habitations légères de loisirs,
- 1.8. le stationnement des caravanes non lié à l'habitation,
- 1.9. les installations classées sous réserve des conditions fixées à l'article A 2.
- 1.10. La démolition des éléments de petit patrimoine identifiés sur les documents graphiques, en application de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme

### **ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

- 1.1. Les constructions ou installations à usage d'habitat (gîtes, chambres d'hôtes), fermes auberges, hébergement hôtelier, services, commerces, à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exploitation agricole,
- 1.2. Les changements d'affectation des locaux à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exploitation agricole,

- 1.3. Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructures, de voirie ou de réseaux divers.
- 1.4. des affouillements et exhaussements du sol, liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés de la zone ;
- 1.5. Les installations classées sous réserve 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,
- 1.6. Dans les zones inondables représentées au document graphique par des hachures des prescriptions de mise hors d'eau des planchers habitables pourront être imposées lors de la délivrance des permis de construire.

### **ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, 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 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 nature et de l'intensité du trafic

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

#### **1.1. Assainissement**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

### **1.2. Eaux pluviales :**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

### **1.3. Autres réseaux :**

Dans les opérations d'ensemble, tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

## **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées à 6,00 m minimum de l'emprise publique.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour les annexes aux bâtiments principaux
- Pour tenir compte de l'implantation des bâtiments riverains ;
- Lors de l'étude d'un plan masse concernant un lotissement ;
- En raison de la topographie ou de la nature du sol.
- En raison de la sécurité des accès et sorties des parcelles.

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

## **ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

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

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

Non réglementé.

## **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1.1. Définition de la hauteur :**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusque sous la sablière du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

### **1.2. Hauteur :**

La hauteur des constructions à vocation d'habitat ne doit pas excéder 7 mètres à la sablière.

La hauteur de constructions à vocation agricole ne doit pas excéder 9 mètres à la sablière.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées lorsqu'il s'agit de s'aligner sur un bâtiment contigu.

## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### 1. Conditions générales :

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer dans le site. En aucun cas l'aspect des constructions autorisées ne devra avoir un effet dommageable sur le tissu urbain.

### 2. Pour les habitations

#### 1.1. Toitures

- Les toitures des constructions d'habitations nouvelles seront réalisées avec des pentes conformes aux pentes des toitures environnantes

- Les toitures seront du type 2 ou 4 pentes pour le corps principal des constructions.

Les toitures des annexes des constructions existantes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...), doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Toute autre forme de toitures est possible dans le cas où le concept du projet exprime clairement l'architecture contemporaine dans le cadre d'un projet de Haute Qualité Environnementale ou d'économie d'énergie.

#### 1.2. Clôtures (sauf à usage agricole)

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,50 m au maximum

Une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôtures servant de murs de soutènement.

Les clôtures seront :

- soit du type pierre, identiques aux bâtiments existants
- soit du type crépis conformément à l'existant
- soit du type haies végétales avec ou sans grillage, issues d'essences locales variées.

Les portails des clôtures seront du type bois ou métallique.

Les pilastres des portails seront du type appareillage traditionnel.(pierre, bois, enduit identique aux constructions).

- D'autres matériaux sont possibles lorsque le concept du projet exprime clairement la modernité architecturale

Emplacements pour la collecte des déchets :

Les emplacements de collecte des déchets devront être entourés d'un écran végétal fait d'essences locales mélangées, ou d'une clôture en harmonie avec les façades et les clôtures avoisinantes.

### 3. Pour les bâtiments agricoles

Les bâtiments à usage agricole, emploieront des tons proches du milieu environnant.

Les toitures seront à deux pentes minimum.

Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

## **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

Sans objet

## **ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet

### **1.1. Espaces Boisés classés :**

### **1.2. Plantations existantes :**

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues.

### **1.3. Chemins protégés au titre de l'article L 123-1§7 du code de l'urbanisme :**

Leur accessibilité et leur entretien doit être assuré, aucune modification ne doit détériorer leur caractère.

## **ARTICLE A 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## **ZONE N**

### **CARACTERE DE LA ZONE :**

**La zone N** correspond d'une manière générale, aux espaces naturels de la commune, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou de leur intérêt historique, où seule l'extension limitée des bâtiments existants et leurs annexes sera autorisée.

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées (extensions de bâtiments existants), par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Sont interdits :

Toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.

La démolition des éléments de petit patrimoine identifiés sur les documents graphiques, en application de l'article L 123-1§7 du Code de l'Urbanisme

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

- 1.1.** Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'impliquent pas d'effet dommageable sur l'environnement.
- 1.2.** Les installations nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.
- 1.3.** Les locaux techniques nécessaires pour l'irrigation.
- 1.4.** L'aménagement et l'extension des constructions existantes, le changement d'affectation des granges, les bâtiments annexes nécessaires aux bâtiments existants, le changement de destination des bâtiments agricoles et les piscines sous réserve

que ces travaux ne conduisent pas un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent aux normes de confort.

- 1.5. Les installations nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, 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 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 nature et de l'intensité du trafic

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées à 6,00 m minimum de l'emprise publique.

1. Des implantations différentes pourront être autorisées :
  - -Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
  - -Pour les annexes aux bâtiments principaux
  - -Pour tenir compte de l'implantation des bâtiments riverains ;
  - -En raison de la topographie ou de la nature du sol.
  - -En raison de la sécurité des accès et sorties des parcelles.

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



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

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

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble ».

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

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions devra être conforme à la hauteur des constructions voisines lorsqu'elles existent.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Cf. art R.111-21 en annexe

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.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES**

Sans objet

1. Espaces Boisés classés :

2. Plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues.

3. Chemins protégés au titre de l'article L 123-1§7 du code de l'urbanisme :

Leur accessibilité et leur entretien doit être assuré, aucune modification ne doit détériorer leur caractère.

## **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé