

PLU DE FONTANES

REGLEMENT D'URBANISME

Dossier de Modification n°1

Approbation

SOMMAIRE

CHAPITRE 1-	3
DISPOSITIONS GENERALES	3
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	3
4- ORGANISATION DU REGLEMENT	4
6- OUVRAGES TECHNIQUES ET D'INTERET COLLECTIF	4
5- RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE	5
6 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINS TERRITOIRES	5
7- PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....	5
CHAPITRE 2-	6
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES	6
ZONE UA.....	6
ZONE UB.....	12
ZONE UX.....	18
ZONE 1AU.....	30
ZONE 1AUX.....	37
ZONE 2AU et 2AUX.....	48
ZONE A.....	49
ZONE N	56
ANNEXE	62
LEXIQUE.....	62

Chapitre 1- DISPOSITIONS GENERALES

1- CHAMP D'APPLICATION

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

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

Extrait du rapport de présentation :

« Sont et demeurent notamment applicables au territoire concerné

1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme

R 111-2 : salubrité et sécurité publique ;

R 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique

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

R 111-15 : respect des préoccupations d'environnement

R 111-21 : respect du patrimoine, naturel et historique.

2 - Les articles L 111.7, L 111.8, L111.9, L 111.10, L 421-1 du code de l'urbanisme et L 112-16 du Code de la Construction

3 - Les servitudes d'utilité publique répertoriées en annexe spécifique du dossier de plan local d'urbanisme.

4 - Les périmètres visés à l'article R 123.13 qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont répertoriés à titre d'information sur les documents graphiques :

Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées (code de l'environnement, article L 571.10) et faisant l'objet de l'arrêté préfectoral du 12 juillet 2006 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le Lot et annexé au présent plan local 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 UX
 - o UXa
 - o UXb
 - o UXc

ZONES D'URBANISATION FUTURE :

- la zone 1AU
- la zone 2AU
 - o 2AU
 - o 2AUX

ZONE AGRICOLE :

- la zone A

ZONE NATURELLE :

- la zone N
 - o Ns

Le territoire comporte également :

- des ESPACES BOISES CLASSES, à conserver, à protéger ou à créer, repérés sur les documents graphiques.
- Des espaces à planter et de éléments du patrimoine à protéger au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme,
- Des EMPLACEMENTS RESERVES aux voies et ouvrages publics.

4- ORGANISATION DU REGLEMENT

Extrait du rapport de présentation :

« 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. »

6- OUVRAGES TECHNIQUES ET D'INTERET COLLECTIF

Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 de chaque zone, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

5- 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.

6 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINS TERRITOIRES

1. LES CONSTRUCTIONS SITUEES AU VOISINAGE DES AXES CLASSES BRUYANTS

Les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 12 juillet 2006 et modifié par l'arrêté du 6 avril 2012 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département du LOT.

2. PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS DE L'AERODROME DE CAHORS-LALBENQUE

Les constructions, aménagements, ou extensions concernés par les courbes de bruit de l'aérodrome sont soumis aux exigences d'isolement acoustique, en application des prescriptions de la **Loi n°99-588 du 12 juillet 1999 portant création de l'Autorité de contrôle des nuisances sonores aéroportuaires**

7- PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Extrait du rapport de présentation :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions (...) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet (article L531-14 du code du patrimoine).

Le service compétent relevant de la préfecture de région Midi-Pyrénées est le Service Régional de l'Archéologie, 32 rue de la Dalbade, BP 811, 31080 Toulouse cedex 6.

Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine des services préfectoraux en absence de zonages particuliers pour certaines opérations d'urbanisme (ZAC, lotissements, opérations soumises à étude d'impact, travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article 442-3-1 du code de l'urbanisme), et la possibilité de prendre l'initiative de cette saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles auraient connaissance.

L'article L332-2 du code pénal prévoit les peines encourues au cas de la destruction, la dégradation ou la détérioration réalisée sur « un immeuble classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ».

Chapitre 2-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE :

Extrait du rapport de présentation :

« 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. »

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdits :

- Toutes constructions nouvelles, sauf celles mentionnées à l'article 2
- Les dépôts et stockages de véhicules définis à l'art R.421-19 du code de l'urbanisme,
- Les terrains de camping et de caravanning ainsi que le stationnement de caravanes isolées de l'habitation principale,
- Le stationnement permanent des caravanes et mobil-homes,
- La démolition des éléments de patrimoine identifiés sur les documents graphiques, en application de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme :
- Les carrières

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

- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- Dans le cas de démolition de constructions, les constructions nouvelles sont autorisées à condition que la surface construite ne soit pas supérieure à la surface démolie et que dans le cas d'un changement de destination, la nouvelle destination ne soit pas incompatible avec la vocation de la zone.
- L'extension des constructions existantes, le changement de destination des constructions existantes, les rénovations et les réhabilitations sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations classées nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone ainsi qu'au fonctionnement des constructions autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la destination des unités foncières voisines les constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général lorsque les contraintes techniques et des questions de nuisances l'imposent
- Les annexes à condition que la surface de plancher et l'emprise au sol ne soit pas supérieure à 25m²
- L'artisanat et le commerce à condition d'être compatible avec le voisinage des lieux habités

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE.

1. Les accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique

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

Les caractéristiques des voies de desserte devront en outre respecter le règlement communautaire de voirie annexé au présent PLU.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous réserve de la capacité de celui-ci.

2. Eaux usées.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, sous réserve de la capacité de celui-ci.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur, mais les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage et l'infiltration éventuelle des eaux sur l'unité foncière.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

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

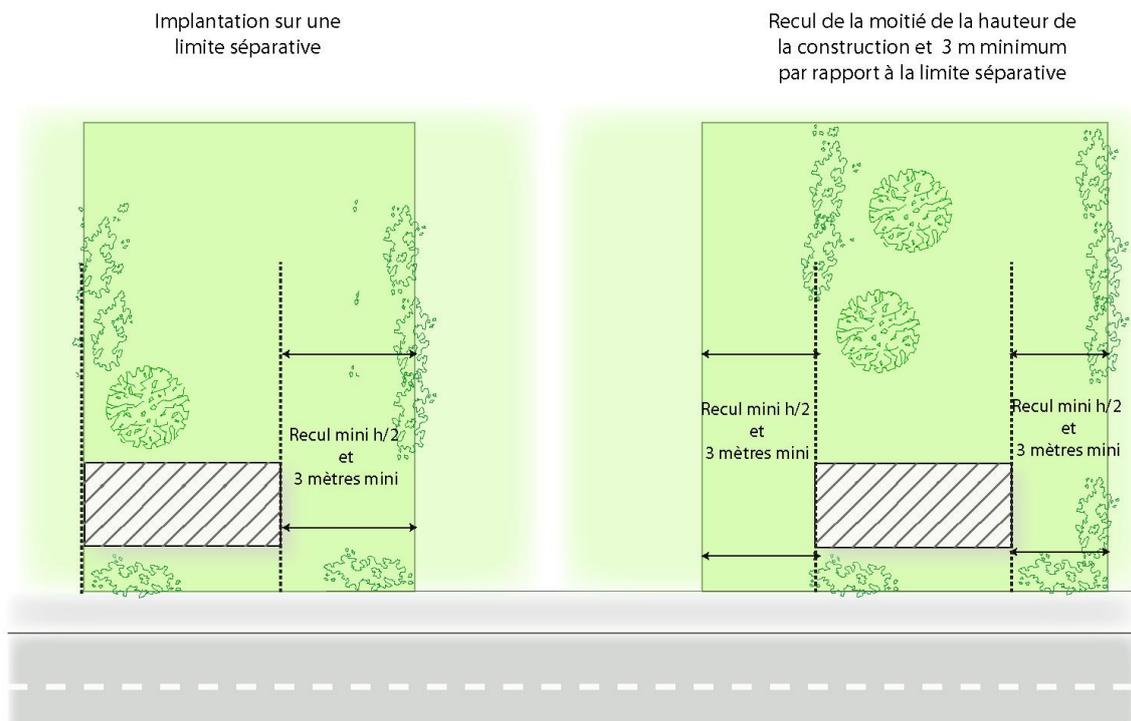
Les constructions doivent s'implanter à l'alignement existant ou projeté des voies ou la limite qui s'y substitue.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des agrandissements inférieurs à 25% de la surface de la construction existante ou des aménagements de constructions existantes ;
- pour des agrandissements inférieurs à 25% de la surface de la construction existante ou l'édification d'annexes sur des parcelles où existe déjà une construction implantée à l'alignement.

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

A moins que la construction ne joute la limite parcellaire, la distance comptée entre la construction et les limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.



Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment 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 la construction.

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

Non réglementé.

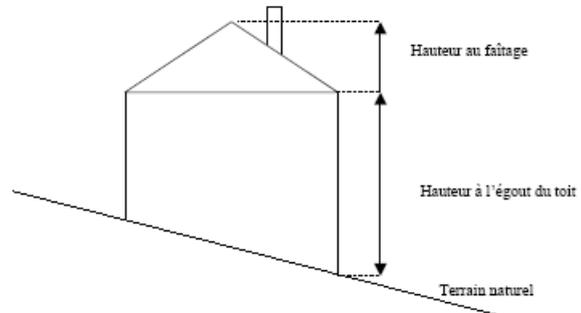
ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR

1. Définition de la hauteur :

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



2. Hauteur :

A l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions doit être fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques du bâti existant voisin.

La hauteur des bâtiments autres que ceux des installations d'intérêt général sera de R+1+C maximum.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour (réservoir, tours hertziennes, pylônes, etc....) et les éléments techniques.

3. Non réglementé pour les équipements publics.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Dispositions générales :

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leur dimension, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt des lieux.

L'ensemble des teintes des matériaux (toitures, maçonneries, menuiseries..) sera conforme aux teintes locales.

2. Matériaux :

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants.

Aucun matériau prévu pour être recouvert (parpaings, briques creuses...) ne sera employé à nu.

Les crépis seront conformes aux crépis existants de la zone, type la pierre calcaire du Quercy blanc ou teinte ocre complémentaire à la teinte pierre calcaire.

3. Clôtures :

Les murets en pierre devront être conservés.

Les clôtures bâties sur rues seront :

- soit du type bâti en pierre

- soit enduites à l'identique du corps principal d'habitation, et leur couronnement devra être réalisé soit en enduit ton pierre calcaire du Quercy blanc soit en pierre conformément aux pierres existantes du Quercy blanc
- soit en ferronnerie avec un soubassement pierre de 0,90 m de hauteur minimum.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,80m.

4. Toitures :¹

La règle générale

Sont interdites les toitures en terrasse, sauf si elles constituent des éléments de jonction entre deux bâtiments.

Les toitures seront réalisées en tuiles demi-rondes conformément aux toitures riveraines (pente moyenne 35%)

Les parties secondaires en toitures

Dans le cas de parties secondaires des constructions les toitures (appentis, liens entre deux bâtiments, toitures-terrasses, parties vitrées en toiture, panneaux solaires, etc...) peuvent admettre des pentes et des matériaux différents.

Capteurs solaires/panneaux photovoltaïques

Les capteurs solaires/panneaux photovoltaïques seront idéalement placés au faîtage, à l'image des verrières, et ne pourront constituer plus de 50 % de la superficie totale de la toiture.

5. Typologie :

Le corps principal du bâtiment sera de forme simple rectangulaire ou carré. Les bâtiments annexes au corps principal du bâtiment seront soit dans le prolongement de ce dernier soit perpendiculaire au corps principal.

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

- pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation est à l'alignement de l'emprise publique
- pour tenir compte de l'implantation des limites des tiers et des 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.

6. Composition :

La porte d'entrée sera intégrée dans la composition de la façade principale soit en vue directe sur l'emprise publique soit par le jeu du porche.

¹ Pour les projets situés dans un périmètre Monument Historique, cette règle reste soumise à l'avis favorable de l'ABF.

7. **Non réglementé pour les équipements publics.**

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Non réglementé.

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

1. **Espaces Boisés classés :**

Sans objet

2. **Plantations existantes :**

Sans objet

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Non réglementé.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE :

Extrait du rapport de présentation :

« 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 récent, l'enjeu est de permettre une densification dans le respect des compositions des paysages. »

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdits

- Les constructions à usage :
 - industriel,
 - agricole et d'élevage
 - ainsi que les constructions incompatibles avec le caractère de la zone,
- 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,
- Les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article 2,
- Les installations classées autres que celles visées à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- Les terrains de camping et de caravanning, et les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement des caravanes isolées de la construction d'habitation principale.
- Le dépôt de matériaux autres que ceux liés aux activités existantes,
- Les dépôts de véhicules.
- Les carrières

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

Les extensions des constructions existantes à usage d'activité, d'artisanat et d'entrepôt dans une limite de 100 m² par unité foncière, ainsi que les constructions à usage de commerce, si elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins.

Les installations classées nécessaires à la vie des habitants ainsi qu'au fonctionnement des constructions autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la destination des unités foncières voisines.

Le changement de destination des constructions existantes sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE.

1. Les accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

2. Les voiries

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées, d'une part, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et, d'autre part, à une bonne intégration aux spécificités urbaines de la commune.

Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse, un dispositif de retournement compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile.

Les caractéristiques des voies de desserte devront en outre respecter le règlement communautaire de voirie annexé au présent PLU.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable sous réserve de la capacité de celui-ci.

2. Eaux usées.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, sous réserve de la capacité de celui-ci.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur, mais les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

3. Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage et l'infiltration éventuelle des eaux sur l'unité foncière.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

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

Par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, un point au moins de la construction principale devra être implanté :

- soit à l'alignement de l'emprise publique existante ou projetée ou la limite qui s'y substitue.
- soit avec un retrait 10 mètres maximum par rapport à l'emprise publique existante ou projetée ou la limite qui s'y substitue.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

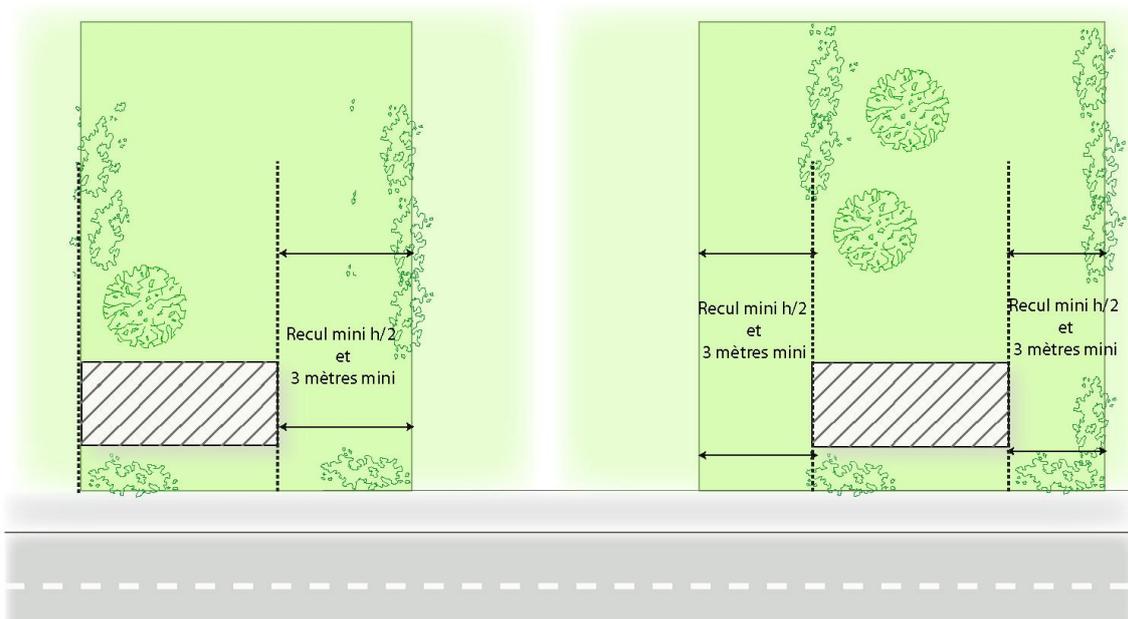
- pour les constructions ou installations publiques lorsque des raisons techniques l'imposent ;
- pour des grandissements ou aménagements d'une superficie inférieure à 25% de la surface de la construction existante ;
- pour des constructions d'annexes.

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

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée entre la construction et les limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Implantation sur une limite séparative

Recul de la moitié de la hauteur de la construction et 3 m minimum par rapport à la limite séparative



Et tout point de la construction qui est le plus rapproché d'une des limites latérales sera éloigné au maximum à 10,00 mètres de cette limite latérale.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante 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.

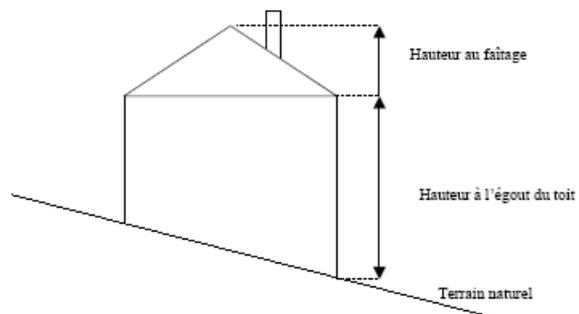
ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR.

1. Définition de la hauteur :

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



2. Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit. Cette hauteur est calculée au point le plus haut où est implantée la construction.

Un dépassement peut être autorisé pour les saillies de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonniers, lucarnes, etc...).

La hauteur pourra être portée à 9 m à l'égout du toit dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour (réservoir, tours hertziennes, pylônes, etc....) et les éléments techniques.

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

3. Non réglementé pour les équipements publics.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1.

2. Dispositions générales :

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leur dimension, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt des lieux.

L'ensemble des teintes des matériaux (toitures, maçonneries, menuiseries..) sera conforme aux teintes locales

3. Matériaux :

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants.

Aucun matériau prévu pour être recouvert (parpaings, briques creuses...) ne sera employé à nu.

Les crépis seront conformes aux crépis existants de la zone, type ta pierre calcaire du Quercy blanc ou teinte ocre complémentaire à la teinte pierre calcaire.

4. Clôtures :

Les murets en pierre devront être conservés.

Les clôtures bâties sur rues seront :

- soit du type bâti en pierre
- soit enduites à l'identique du corps principal d'habitation, et leur couronnement devra être réalisé soit en enduit ton pierre calcaire du Quercy blanc soit en pierre conformément aux pierres existantes du Quercy blanc
- soit en ferronnerie avec un soubassement pierre de 0,90 m de hauteur minimum.

La hauteur maçonnée des clôtures sur rue n'excèdera pas 1,20 mètre, et la hauteur totale 1.80m.

5. Toitures : ²

Les toitures seront réalisées idéalement en tuiles demi-rondes conformément aux toitures riveraines (pente moyenne 35 %)

Les capteurs solaires/panneaux photovoltaïques seront idéalement placés au faîtage, à l'image des verrières, et ne pourront constituer plus de 50 % de la superficie totale de la toiture.

² Pour les projets situés dans un périmètre Monument Historique, cette règle reste soumise à l'avis favorable de l'ABF.

6. Typologie :

Le corps principal du bâtiment sera de forme simple rectangulaire ou carré. Les bâtiments annexes au corps principal du bâtiment seront soit dans le prolongement de ce dernier soit perpendiculaire au corps principal.

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

- pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation est à l'alignement de l'emprise publique
- pour tenir compte de l'implantation des limites des tiers et des 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.

7. Composition

La porte d'entrée sera intégrée dans la composition de la façade principale soit en vue directe sur l'emprise publique soit par le jeu du porche.

8. Architecture innovante

Les architectures qui s'inscrivent en décalage avec l'architecture traditionnelle seront autorisées notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement durable.

9. Constructions publiques

Les constructions publiques ne sont pas assujetties à ces règles.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

1. Espaces Boisés classés :

Sans objet.

2. Plantations existantes :

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

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Sans objet.

ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE :

Extrait du rapport de présentation :

« La zone UX est une appellation commune à l'ensemble des zones ayant une vocation économique.

Cette zone couvre essentiellement les terrains situés de part et d'autres du barreau autoroutier au droit de l'emprise de l'aérodrome notamment. Les activités commerciales non liées à une activité principale ne sont pas autorisées.

Elle est composée de trois secteurs :

- le secteur UXa destiné à conforter les activités d'entreprises existantes situées en dehors du parc d'activité de Cahors Sud
- le secteur UXb principalement destiné à l'accueil d'équipements publics et d'activités tertiaires telles que des activités de bureaux ou de services aux entreprises.
- le secteur UXc est principalement destiné à l'accueil d'activités secondaires et tertiaires.»

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdits :

Les constructions à usage :

- agricole,
- de logements, à l'exception de celles autorisées dans l'article 2,
- de terrains de camping et de caravanning,
- d'hôtellerie dans le secteur UXc,
- les carrières

ARTICLE UX 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 :

- les logements dont la présence est nécessaire pour la surveillance ou le gardiennage des établissements, à condition d'être intégré dans le corps du bâtiment d'activité sauf impossibilité liée à la sécurité des personnes
- les activités commerciales lorsqu'elles sont les annexes des activités principales,
- dans les secteurs UXb, les entrepôts lorsqu'ils sont l'annexe d'une activité autorisée,
- les constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics,
- les extensions des constructions existantes et les changements de destination à condition qu'elles respectent la vocation de la zone et du secteur dans lequel ils sont situés.
- Les espaces de stockage sont autorisés à condition que leur surface soit inférieure à 2 fois la surface des espaces bâtis de la parcelle.

ARTICLE UX 3 - ACCES 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 fonds voisins.

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minima de desserte, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Tout accès et tout raccordement nouveaux de voie sur la RD820 et sur le barreau de liaison à l'A20 sont interdits.

2. Voiries

Les voies en impasse peuvent être autorisées à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement cohérent.

Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre à tous les véhicules automobiles de faire demi-tour aisément et sans danger.

Les caractéristiques des voies de desserte devront en outre respecter le règlement communautaire de voirie annexé au présent PLU.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Toute construction doit être desservie par les réseaux d'eau potable, d'électricité, de téléphone et éventuellement d'assainissement, de gaz et de télédistribution, raccordés aux réseaux publics ou concédés.

1. Eau :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée par le réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé sous réserve de respecter les mesures réglementaires et législatives correspondantes.

Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau collectif.

Eaux résiduaires industrielles :

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé publique et par l'article R 111.12 du code de l'urbanisme.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles seront traitées sur place et rejetées dans le milieu naturel après traitement.

Tout rejet d'eau résiduaire industrielle sans pré-traitement dans les fossés, cours d'eau ou égouts fluviaux est formellement interdit.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public compatible pour recevoir des eaux pluviales et de capacité suffisante, il sera obligatoire de se raccorder au dit réseau dans le respect des conditions réglementaires. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Autres réseaux

Pour toute construction ou opérations d'ensemble, tout autre branchement sera réalisé en souterrain, sauf impossibilité technique reconnue.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Tout bâtiment nouveau (bâti + annexes), doit être implanté avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées ou la limite qui s'y substitue.

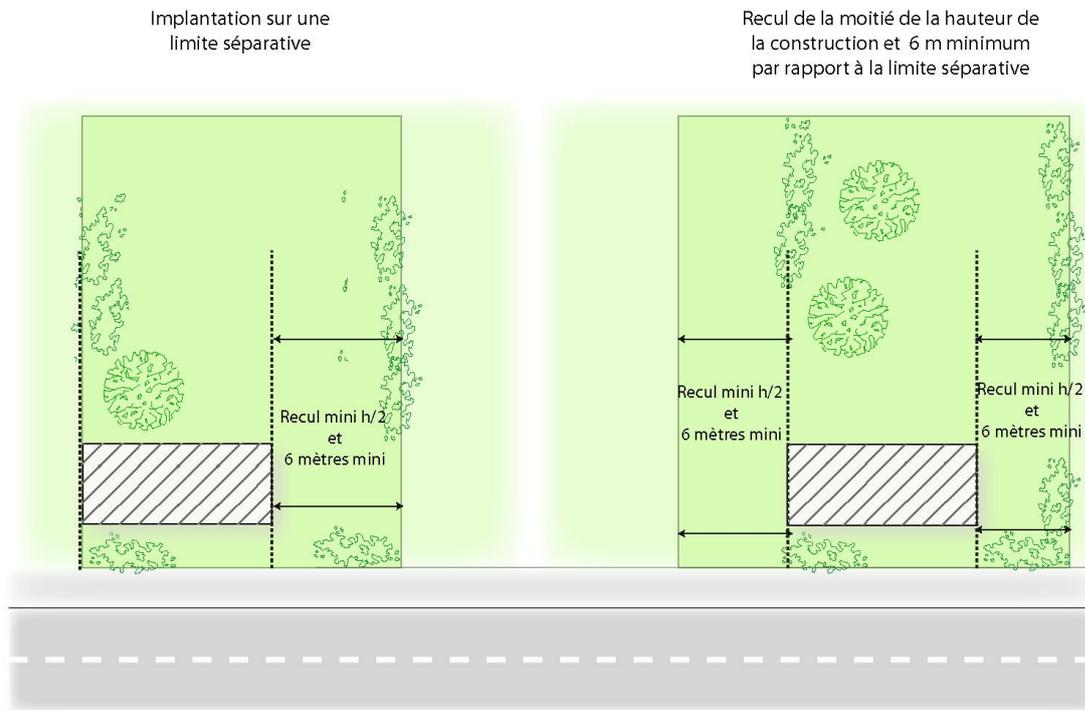
Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension des constructions anciennes dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus : la marge de recul sera égale à la marge de recul du bâtiment existant,
- Pour les petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics lorsque les raisons techniques l'exigent,
- Pour les petits aménagements et installations publics destinés à l'accueil ou la promotion économique ou touristique (abris, kiosque, RIS).
- en raison de contraintes techniques ou topographiques.

Les constructions nécessaires aux services publics, les installations d'intérêt général et équipements publics ne sont pas soumis à ces règles d'implantation.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée entre la construction et les limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 6 mètres.



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

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien, la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition d'éclaircissement, d'ensoleillement, de salubrité et de sécurité.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des activités :

- d'hôtellerie et de restauration,
- de services et de bureaux,

est limitée à 30 % de la superficie du terrain.

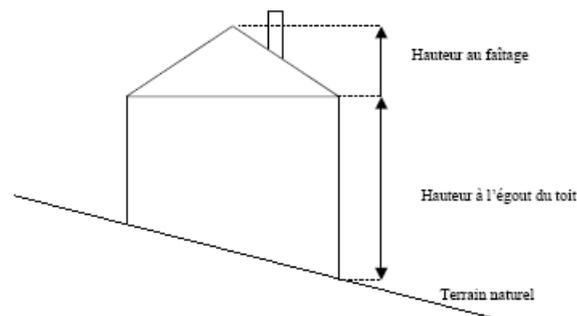
L'emprise au sol des activités artisanales et commerciales est limitée à 50% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des activités industrielles, d'entrepôts est limitée à 70% de la superficie du terrain.

Les constructions nécessaires aux services publics et les équipements publics ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir de la plateforme jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas de la construction projetée.



La hauteur des bâtiments est réglementée comme suit :

- Pour les activités d'hôtellerie, commerces, restauration, services et bureaux la hauteur maximale des constructions ne peut excéder un niveau de 9m,
- Pour les activités artisanales, industrielles, d'entrepôt la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m, en zone UXc
- Pour les activités artisanales, industrielles, d'entrepôt la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m, en zone UXa

Les constructions, éléments techniques et les équipements d'infrastructure implantés sur les constructions telles que réservoirs, cheminées, machinerie, chaufferie, pylônes ... ne sont pas limités en hauteur.

Les constructions nécessaires aux services publics, les installations d'intérêt général et équipements publics peuvent observer des hauteurs supérieures sous réserve de respecter les contraintes liées aux servitudes aéronautiques.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR.

Conditions générales :

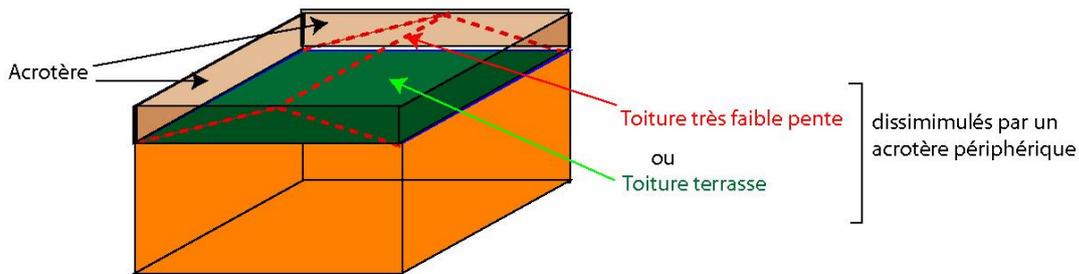
Les constructions doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Pour les zones UXa :

Les décaissements et exhaussements de terrains sont limités à 70% de la surface des terrains.

Toitures :

Les toitures terrasses ou à très faible pente (moins de 10 %) sont autorisées à condition que les couvertures soient réalisées de façon à être dissimulées en vue horizontale par un acrotère périphérique.



Toutefois, ces dispositions pourront faire l'objet d'une dérogation pour des raisons architecturales dûment motivées.

Couleurs :

Les couleurs dominantes définies pour la zone sont :

- Bardage métallique : gris ou beige, (CF fiche recommandations CAUE 03.4)
- Maçonnerie : enduits ton pierre,
- Pierres et briques cuites : tons naturels.

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec des matériaux utilisés.

Toutefois, ces dispositions pourront :

- faire l'objet d'une dérogation pour des raisons architecturales dûment motivées.
- être adaptées pour les extensions de constructions existantes en veillant à préserver l'harmonie (même gamme de teinte) avec la teinte de la construction existante.

Aires de dépôt et de stockage

Ces aires devront être occultées à la vue depuis la RD 820 et le barreau de l'A 20. Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façons à être masquées par des éléments bâtis ou paysagers (merlons plantés, haies, ...).

Ouvrages annexes – dépôts d'ordures

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur, pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs.

Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par un écran de plantations persistantes.

Clôtures

Dans les cas où elles sont en façade des voies, elles devront être constituées en muret d'aspect pierre et/ou d'un grillage rigide soudé, éventuellement doublé de haies vives ; elles devront faire l'objet d'une réalisation particulièrement soignée.

Leur hauteur sera comprise entre 1 et 1,50 m, sauf impératif particulier de sécurité justifiant une hauteur jusqu'à 2 m.

Les grillages seront de couleur grise ou verte. Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des lots.

Implantation du bâti avec effets architecturaux particuliers

L'utilisation de matériaux nobles (pierres naturelles ou reconstituées, bardages de qualité,...) doit être recherchée. L'orientation des façades principales doit se faire en cohérence avec la visibilité des constructions depuis les voies principales.

Non réglementé pour les équipements publics.

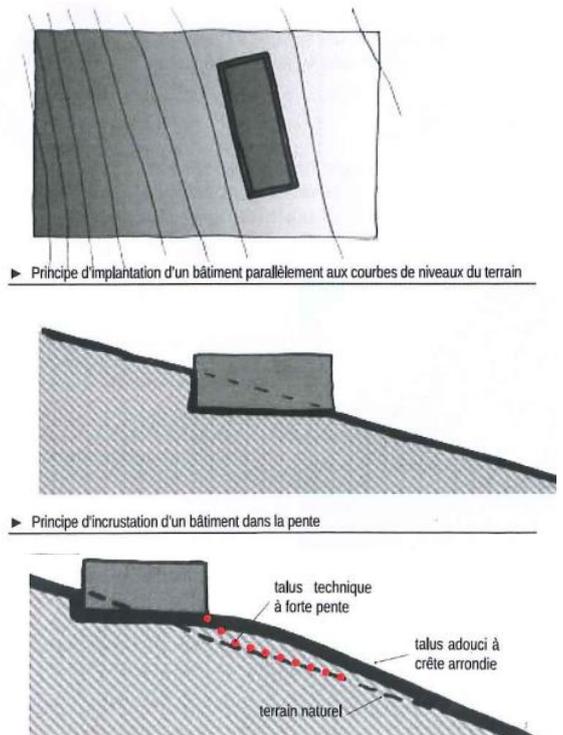
Pour les autres zones : UXb, UXc

Aménagement des abords de la construction, gestion des déblais et remblais :

Les constructions devront s'adapter au terrain et non l'inverse. C'est pourquoi elles devront épouser au maximum les courbes de niveaux.

Les exhaussements aux affouillements modifiant la topographie du sol naturel aux abords des constructions ou installations seront limités et soumis aux principes suivants :

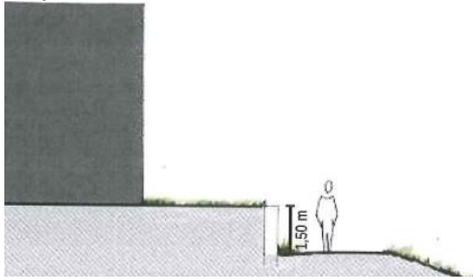
- Orienter la grande longueur du bâtiment parallèlement aux courbes de niveaux.
- Préférer le déblai au remblai
- En cas de remblai lié aux plateformes d'accueil des constructions, celles-ci devront être raccordées au terrain naturel en souplesse par des pentes douces
- Dans le cas de dispositif de soutènement, leur hauteur sera limitée à 1,50 m.



Soutènement :

L'impact des dispositifs de soutènement est lié à leurs proportions et à la nature des matériaux qui les constituent. Concernant les proportions, la hauteur des soutènements ne devra pas excéder 1,50 m.

Les traitements à privilégier pour les dispositifs de soutènements sont les talus naturels, les murs de pierre traditionnels ou les murs en gabions.



Volume et forme :

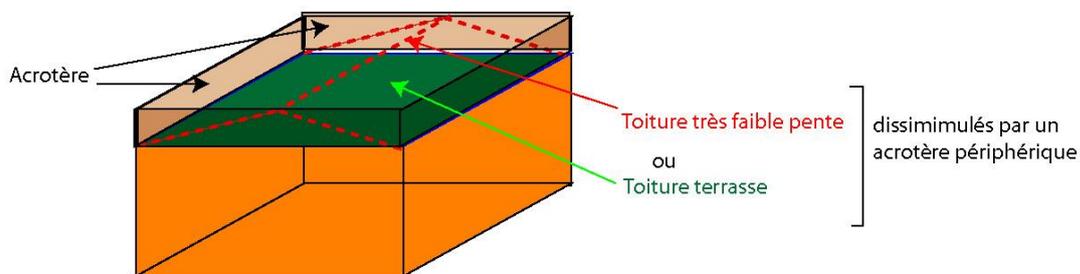
Privilégier les volumes et formes simples (CF fiche recommandations CAUE 03.1)

La juxtaposition de plusieurs volumes pourra être autorisée pour rechercher une adaptation des constructions au terrain naturel ou pour marquer différents usages (CF fiche recommandations CAUE 03.2)

Toitures :

La pente maximum est fixée à 35 %.

Dans le cas des toitures-terrasses ou à très faible pente (moins de 10 %) les couvertures seront réalisées de façon à être dissimulées en vue horizontale par un acrotère périphérique.



Toutefois, ces dispositions pourront faire l'objet d'une dérogation pour des raisons architecturales dûment motivées.

Façades :

La composition des façades doit rester simple et sobre.

Les façades postérieures ou latérales seront traitées avec le même soin que la façade principale

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, est interdit.

Couleurs et matériaux :

Les couleurs dominantes définies pour la zone sont :

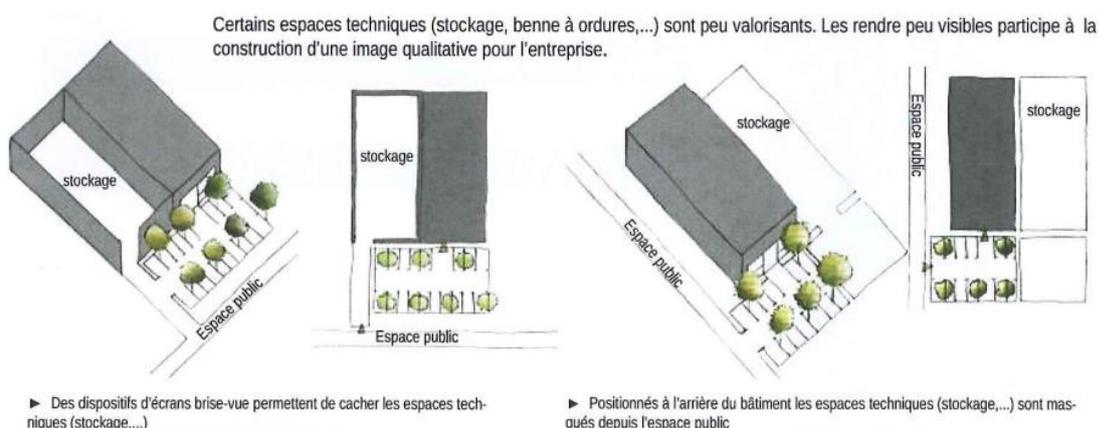
- Bardage métallique : gris ou beige, (CF fiche recommandations CAUE 03.4)
- Maçonnerie : enduits ton pierre,
- Pierres et briques cuites : tons naturels.

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec des matériaux utilisés. Les couleurs vives (bleu, rouge, jaune, vert, noir et blanc) seront possibles pour des éléments ponctuels d'appel (auvent, signalisation, éléments architecturaux particuliers).

Toutefois, ces dispositions pourront faire l'objet d'une dérogation pour des raisons architecturales dûment motivées, à l'exclusion des chartes graphiques.

Les aires de dépôt et de stockage :

Ces aires devront être occultées à la vue depuis la RD 820 et le barreau de l'A 20. Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façons à être masquées par des éléments bâtis ou paysagers (haies, ...).



Les clôtures :

Les clôtures sur voie d'accès seront constituées :

- soit d'un grillage rigide soudé
- soit d'un muret en pierre surmonté ou non d'un grillage rigide soudé, éventuellement doublé de haies vives.

Les clôtures en limite séparative seront constituées d'un grillage (souple ou rigide).

Les murets devront mesurer entre 1m et 1,50m de hauteur. La hauteur totale des clôtures (grillage seul ou muret + grillage) ne devra pas excéder 2 m. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour les zones de stockage et pour les surfaces de vente en plain air qui le nécessite

Les grillages devront être de teintes grises ou vertes

L'aspect des barrières levantes et des portails doit être simple et discret (teintes sourdes ou neutres) en cohérence avec l'esthétique de la clôture. La hauteur des portails ne pourra excéder 2 m.

Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des lots.

Ouvrages annexes – dépôts d'ordures :

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur, pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par un écran de plantations persistantes.

Les équipements publics : non réglementé

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

1 – Les constructeurs devront réaliser des garages ou des aires de stationnement pour voitures de telle sorte que le nombre de places nécessaires soit au moins :

- bureaux et services : 1 place pour 30 m² de surface de plancher,
- équipements publics et collectifs d'intérêt général : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher
- hôtels : 1 place pour 1 chambre,
- restauration : 1 place pour 20 m² de salle,
- artisanat ou industrie : 1 place pour 80m² de surface de plancher,
- entrepôts : 1 place pour 200m² de surface de plancher.
- Commerce : la surface du stationnement sera égale au quart de la surface de vente

Pour les commerces avec des dépôts extérieurs non couverts, ouverts au public (jardinerie, dépôt/cour de matériaux...), la surface de vente correspondra à la somme de la surface de vente couverte plus celle non couverte.

Pour le calcul des modalités sus mentionnées, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Les règles applicables aux établissements et constructions, non prévues ci-dessus, sont celles auxquelles ces établissements ou constructions sont le plus directement assimilables.

2 – Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées et fractionnées en unités d'une superficie maximale de 500 m² par des plantations de haies, de bosquets ou des mouvements de terrain (en étant surbaissées par exemple), de façon à atténuer l'impact des parkings sur le paysage environnant.

Les aires de parking pourront distinguer les usages de fréquentation (service, personnel, visiteurs).

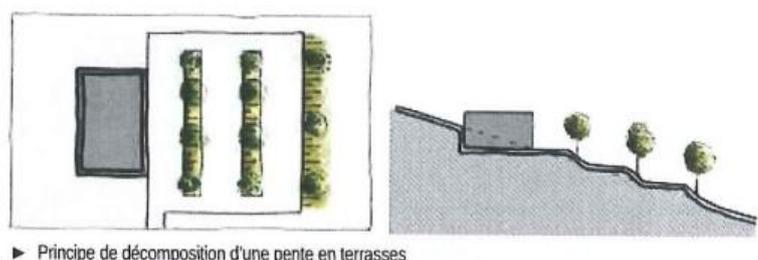
Les réserves de parkings supplémentaires pour les grands établissements recevant du public pourront être en grave stabilisée, en dalles engazonnées, écorce de bois ou similaire, si elles sont compatibles avec le règlement d'assainissement de la zone.

ARTICLE UX 13 - ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.

Les espaces boisés classés et les plantations à réaliser (repérés sur le document graphique) seront traités conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Les parkings devront être paysagers (arbre, arbuste, pelouse...)

Les grandes surfaces planes représentées par les espaces de stockage, de stationnement, de



logistique,... nécessitant un important nivellement du terrain seront idéalement organisées en terrasses étagées.

Les espaces libres traités en espaces verts devront représenter au moins 10% de la superficie du terrain. Ils devront être regroupés en surfaces significatives, non résiduelles.

Le mode de plantation comportera des arbres de hautes tiges dont le développement à terme devra atténuer les masses bâties, les stationnements et les dépôts. Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les plantations existantes sur le terrain ou le voisinage, ou pour constituer des unités paysagères de qualité ou pour mieux intégrer la signalétique (plantation en pelouses ou arbustes associés à des merlons à l'avant des parcelles).

Les espaces boisés existant seront conservés autant que possible.

Plantations :

L'utilisation des essences locales ou d'usage traditionnel est obligatoire (cf. en annexe la liste des espèces préconisées : fiches 05)

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Sans objet

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE :

Extrait du rapport de présentation :

« Le classement en zone 1AU signifie que les équipements situés immédiatement à la périphérie sont suffisants pour répondre aux besoins futurs de l'ensemble de la zone. Les orientations d'aménagement et le règlement du PLU définissent les conditions d'aménagement et d'équipement. La zone 1AU peut être urbanisée, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements, soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble. »

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

Sont interdits :

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

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à usage de commerces, d'artisanat, 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, et pour les constructions ou extensions de plus

de 50 m² si elles disposent de possibilités de stationnement et ne créent pas de gêne pour la circulation.

- Les opérations d'aménagement et de construction à condition qu'elles soient compatibles avec les Schémas d'Aménagement des secteurs 1AU figurant dans la rubrique « Orientations d'aménagement » du présent PLU.
- Les terrains de jeux, de sports ou aires de stationnement ouvertes au public.
- 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 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE.

1. Les accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique,

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

2. Les voiries

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées, d'une part, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et, d'autre part, à une bonne intégration aux spécificités urbaines de la commune.

Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse, un dispositif de retournement compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile.

Les caractéristiques des voies de desserte devront en outre respecter le règlement communautaire de voirie annexé au présent PLU.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

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

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexe. Si le secteur n'est pas couvert par la carte d'aptitude des sols, une expertise géologique devra permettre de définir le type de filière à mettre en place.

Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur.

Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

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.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge et conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

2. Autres réseaux :

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

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 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.

1. Par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, un point au moins de la construction principale devra être implanté

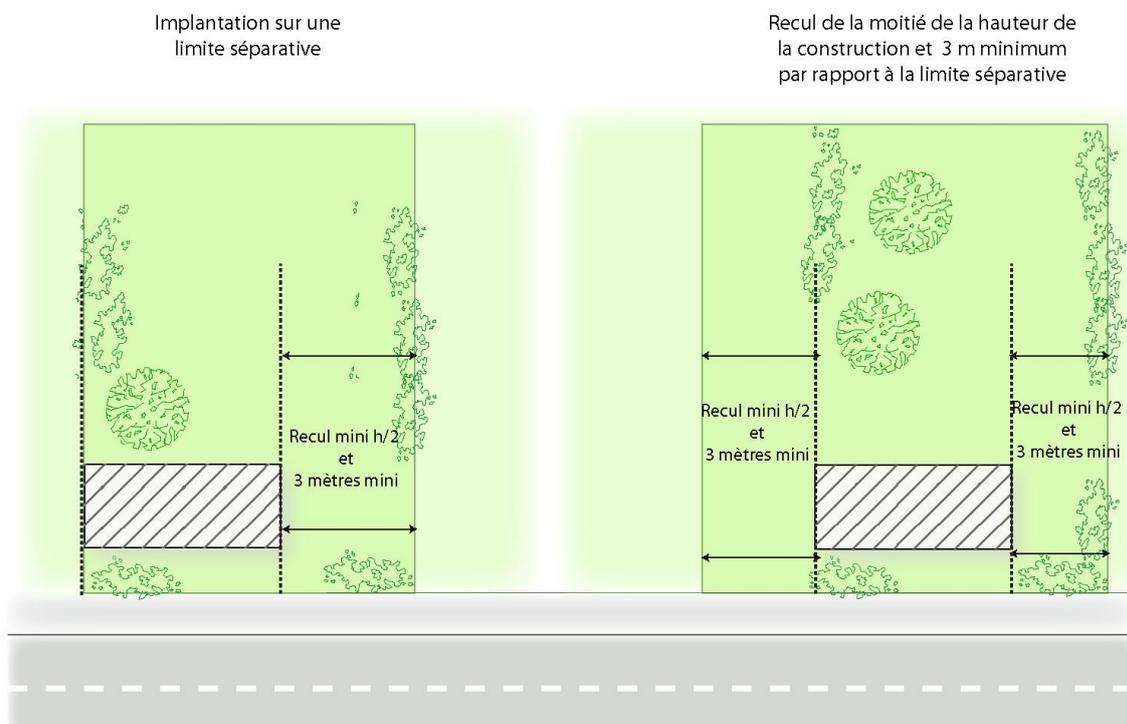
- soit à l'alignement de l'emprise publique existante ou projetée ou la limite qui s'y substitue.,
- soit avec un retrait 10 mètres maximum par rapport à l'emprise publique existante ou projetée ou la limite qui s'y substitue.

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour des constructions ou installations publiques lorsque des raisons techniques l'imposent ;
- pour des agrandissements mesurés ou aménagements de constructions existantes ;
- pour des constructions annexes.

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

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée entre la construction et les limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.



Et tout point de la construction qui est le plus rapproché d'une des limites latérales sera éloigné au maximum à 10,00 mètres de cette limite latérale.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante 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 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.

Non réglementé

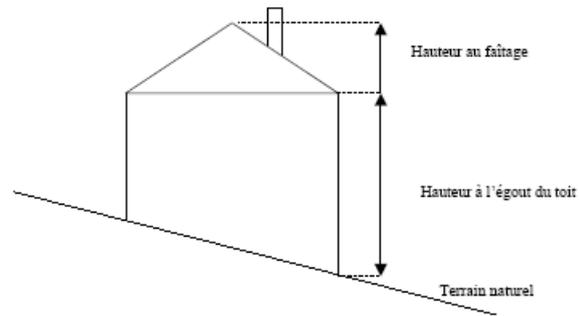
ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR.

1. Définition de la hauteur :

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



2. Hauteur :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit

Un dépassement peut être autorisé pour les saillies de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonniers, lucarnes, etc...).

La hauteur pourra être portée à 9 m à l'égout du toit dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour (réservoir, tours hertziennes, pylônes, etc....) et les éléments techniques.

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

3. Non réglementé pour les équipements publics.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Dispositions générales :

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leur dimension, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt des lieux.

L'ensemble des teintes des matériaux (toitures, maçonneries, menuiseries..) sera conforme aux teintes locales

2. Matériaux :

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants.

Aucun matériau prévu pour être recouvert (parpaings, briques creuses...) ne sera employé à nu.

Les crépis seront conformes aux crépis existants de la zone, type pierre calcaire du Quercy blanc ou teinte ocre complémentaire à la teinte pierre calcaire.

3. Clôtures :

Les murets en pierre devront être conservés.

Les clôtures bâties sur rues seront :

- soit du type bâti en pierre
- soit enduites à l'identique du corps principal d'habitation, et leur couronnement devra être réalisé soit en enduit ton pierre calcaire du Quercy blanc soit en pierre conformément aux pierres existantes du Quercy blanc,
- soit en ferronnerie avec un soubassement pierre de 0,90 m de hauteur minimum.

La hauteur maçonnée des clôtures sur rue n'excèdera pas 1,20 mètre, et la hauteur totale 1.80m.

4. Toitures :³

Les toitures seront réalisées idéalement en tuiles demi-rondes conformément aux toitures riveraines (pente moyenne 35 %)

Les capteurs solaires/panneaux photovoltaïques seront idéalement placés au faîtage, à l'image des verrières, et ne pourront constituer plus de 50 % de la superficie totale de la toiture

5. Typologie :

Le corps principal du bâtiment sera de forme simple rectangulaire ou carré. Les bâtiments annexes au corps principal du bâtiment seront soit dans le prolongement de ce dernier soit perpendiculaire au corps principal.

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

- pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation est à l'alignement de l'emprise publique
- pour tenir compte de l'implantation des limites des tiers et des 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.

6. Composition :

La porte d'entrée sera intégrée dans la composition de la façade principale soit en vue directe sur l'emprise publique soit par le jeu du porche.

7. Architecture innovante

Les architectures qui s'inscrivent en décalage avec l'architecture traditionnelle seront autorisées notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement durable.

8. Constructions publiques

Les constructions publiques ne sont pas assujetties à cette règle.

³ Pour les projets situés dans un périmètre Monument Historique, cette règle reste soumise à l'avis favorable de l'ABF.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

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

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.

1. **Espaces Boisés classés :**

Sans objet

2. **Plantations existantes :**

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

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Sans objet

ZONE 1AUX

CARACTERE DE LA ZONE :

« La zone 1AUX est une appellation commune à l'ensemble des zones ayant une vocation économique.

Cette zone est destinée principalement à l'accueil des activités artisanales et industrielles ainsi qu'aux activités annexes qui leur sont liées. Sur le seul secteur des Falguières, les activités commerciales sont également permises.

Elle est composée de deux secteurs :

- le secteur 1AUXa à St Martin.
- le secteur 1AUXb à Falguières.»

ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdits dans le secteur 1AUX :

- Les bâtiments agricoles,
- Les terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs
- Le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les carrières
- Les logements autres que celles mentionnés à l'article 2
- Les activités commerciales sauf celles mentionnées à l'article 2
- Les entrepôts lorsqu'ils ne sont pas des annexes à l'activité

ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Seules les constructions non visées à l'article 1 sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le respect des orientations d'aménagement (pièce 3 du dossier PLU).
- Pour la zone 1AUXa de St Martin : la réalisation de constructions nouvelles est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur la totalité d'un îlot (secteur 1AUXa complet) ou sur une superficie minimale de 3 hectares, ou sur la superficie résiduelle de la zone 1AUXa si elle est inférieure à 3 ha. Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que lorsque les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité.
- Pour la zone 1AUXb de Falguières : les constructions nouvelles sont autorisées dans la zone, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- Les établissements à destination d'activités industrielles ou artisanales comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être autorisés sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur, aux orientations d'aménagement, et qu'ils n'entraînent aucune nuisance pour les habitations riveraines.
- Les logements constructions à usage d'habitation liées aux bâtiments d'activités, s'ils sont nécessaires à leur fonctionnement ou à leur gardiennage. Sauf impossibilité liée à la sécurité des usagers, ces logements devront être intégrés dans le volume des bâtiments d'activité.
- Les constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics sont autorisées quelle que soit la superficie du terrain.
- Les décaissements et exhaussements de terrains sont limités à 70% de la surface des terrains.
- Les espaces de stockage sont autorisés à condition que leur surface soit inférieure à 2 fois la surface des espaces bâtis de la parcelle.
- Les activités commerciales sont permises dans la zone 1AUXb

ARTICLE 1AUX 3 - ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

Les dispositions contenues dans les orientations d'aménagement devront être respectées.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, carrossable et en bon état de viabilité, suffisante au regard du projet envisagé et notamment vis à vis de l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie

L'accès aux voies doit satisfaire aux conditions de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

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

Tout accès et tout raccordement nouveaux de voies sur la RD820 et sur le barreau autoroutier de L'A20 sont interdits.

2. Voirie

Les dispositions contenues dans les orientations d'aménagement devront être respectées.

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules (notamment de ceux de défense contre l'incendie ou de collecte des ordures).

Les caractéristiques des voies de desserte devront en outre respecter le règlement communautaire de voirie annexé au présent PLU.

ARTICLE 1AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. Eau potable

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

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

Toute construction devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif et conforme à la législation en vigueur.

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduaires urbaines doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe dans le respect des conditions réglementaires.

A défaut de réseau public d'assainissement les constructions ou utilisations du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduaires urbaines doivent être dotées d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation. Les installations devront être conçues pour permettre à terme un raccordement au réseau public s'il est programmé.

2.2 Eaux résiduaires industrielles :

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé publique et par l'article R 111.12 du code de l'urbanisme et sont conditionnées à l'accord préalable et formel du gestionnaire du réseau et du maître d'ouvrage.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles seront traitées sur place et rejetées dans le milieu naturel après traitement.

Tout rejet d'eau résiduaire industrielle sans pré-traitement dans les fossés, cours d'eau ou égouts fluviaux est formellement interdit.

2.3 Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public compatible pour recevoir des eaux pluviales et de capacité suffisante, il sera obligatoire de se raccorder au dit réseau dans le respect des conditions réglementaires. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Réseaux électriques

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain, sauf en cas d'incapacité technique.

ARTICLE 1AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour les unités foncières non desservies par un système d'assainissement collectif : les dispositions du zonage du schéma communal d'assainissement devront être respectées.

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

A défaut de dispositions particulières contenues dans les orientations d'aménagement :

1. Implantation des constructions par rapport aux voies

Tout bâtiment nouveau (bâti + annexes), doit être implanté avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées ou la limite qui s'y substitue.

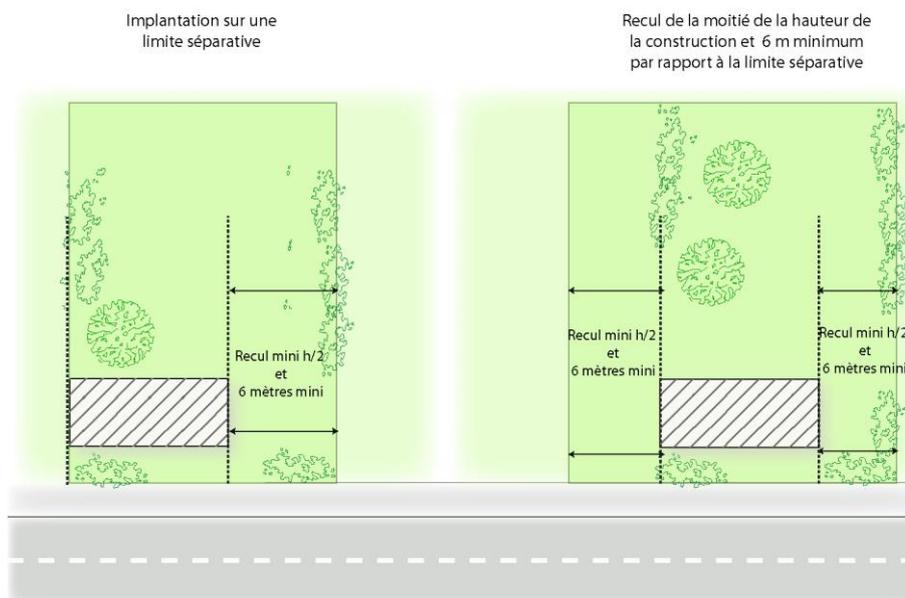
Pour les parcelles situées en bordure de l'autoroute A20, l'implantation des bâtiments devra respecter les résultats de l'étude Amendement Dupont soit 45 mètres par rapport à l'axe de l'A20 et de la RD820 E.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises en raison de contraintes techniques ou topographiques.

2. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics

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

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée entre la construction et les limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 6 mètres.



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

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien, la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition d'éclaircissement, d'ensoleillement, de salubrité et de sécurité.

ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL.

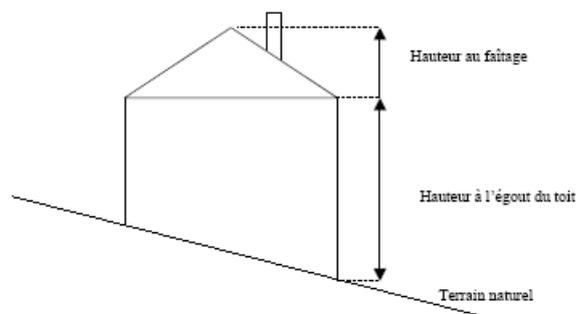
L'emprise au sol des bâtiments est réglementée comme suit :

- Pour les activités d'hôtellerie et de restauration, de services et de bureaux : elle est limitée à 30% de la superficie du terrain.
- Pour les activités artisanales et commerciales : elle est limitée à 50% de la superficie du terrain.
- Pour les activités industrielles, d'entrepôts : elle est limitée à 70% de la superficie du terrain.

Les constructions nécessaires aux services publics et les équipements publics ne sont pas soumises à cette règle.

ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR.

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir de la plateforme jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas de la construction projetée.



La hauteur des bâtiments est réglementée comme suit :

- Pour les activités d'hôtellerie, commerces, restauration, services et bureaux la hauteur maximale des constructions ne peut excéder un niveau de 9m,
- Pour les activités artisanales, industrielles, d'entrepôt la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m.

Les constructions, éléments techniques et les équipements d'infrastructure implantés sur les constructions telles que réservoirs, cheminées, machinerie, chaufferie, pylônes ... ne sont pas limités en hauteur.

Les constructions nécessaires aux services publics, les installations d'intérêt général et équipements publics peuvent observer des hauteurs supérieures sous réserve de respecter les contraintes liées aux servitudes aéronautiques.

ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conditions générales :

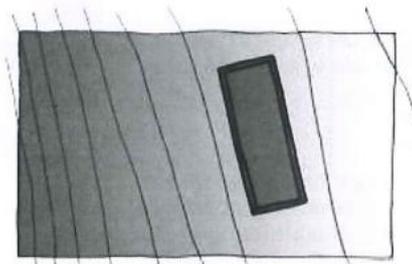
Les constructions doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Aménagement des abords de la construction, gestion des déblais et remblais :

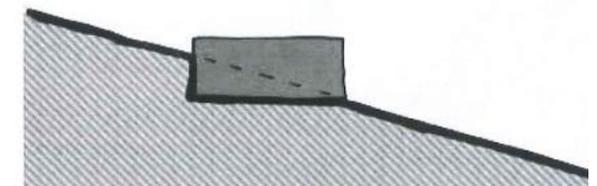
Les constructions devront s'adapter au terrain et non l'inverse. C'est pourquoi elles devront épouser au maximum les courbes de niveaux.

Les exhaussements aux affouillements modifiant la topographie du sol naturel aux abords des constructions ou installations seront limités et soumis aux principes suivants :

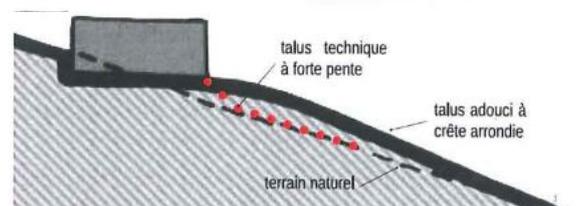
- Orienter la grande longueur du bâtiment parallèlement aux courbes de niveaux.
- Préférer le déblai au remblai
- En cas de remblai lié aux plateformes d'accueil des constructions, celles-ci devront être raccordées au terrain naturel en souplesse par des pentes douces
- Dans le cas de dispositif de soutènement, leur hauteur sera limitée à 1,50 m.



► Principe d'implantation d'un bâtiment parallèlement aux courbes de niveau du terrain



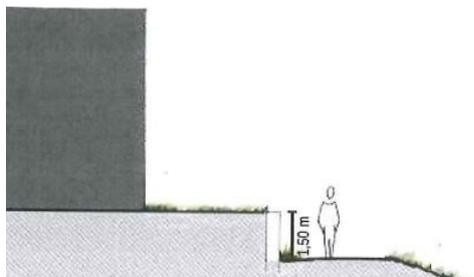
► Principe d'incrustation d'un bâtiment dans la pente



Soutènement :

L'impact des dispositifs de soutènement est lié à leurs proportions et à la nature des matériaux qui les constituent. Concernant les proportions, la hauteur des soutènements ne devra pas excéder 1,50 m.

Les traitements à privilégier pour les dispositifs de soutènements sont les talus naturels, les murs de pierre traditionnels ou les murs en gabions.



Volume et forme :

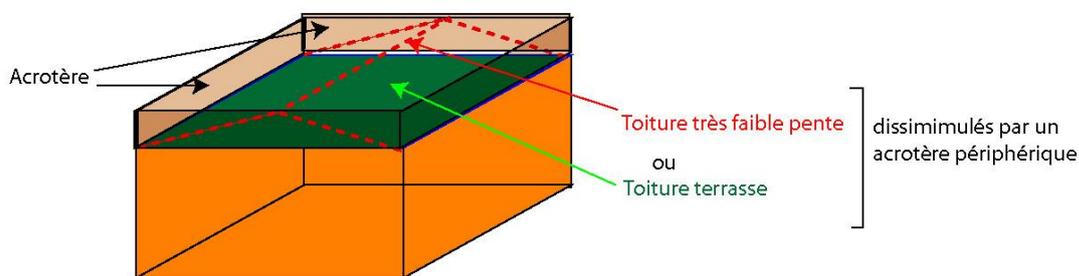
Privilégier les volumes et formes simples (CF fiche recommandations CAUE 03.1)

La juxtaposition de plusieurs volumes pourra être autorisée pour rechercher une adaptation des constructions au terrain naturel ou pour marquer différents usages (CF fiche recommandations CAUE 03.2)

Toitures :

La pente maximum est fixée à 35 %.

Dans le cas des toitures-terrasses ou à très faible pente (moins de 10 %) les couvertures seront réalisées de façon à être dissimulées en vue horizontale par un acrotère périphérique.



Toutefois, ces dispositions pourront faire l'objet d'une dérogation pour des raisons architecturales dûment motivées, à l'exclusion des chartes graphiques.

Façades :

La composition des façades doit rester simple et sobre.

Les façades postérieures ou latérales seront traitées avec le même soin que la façade principale

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, est interdit.

Couleurs et matériaux :

Les couleurs dominantes définies pour la zone sont :

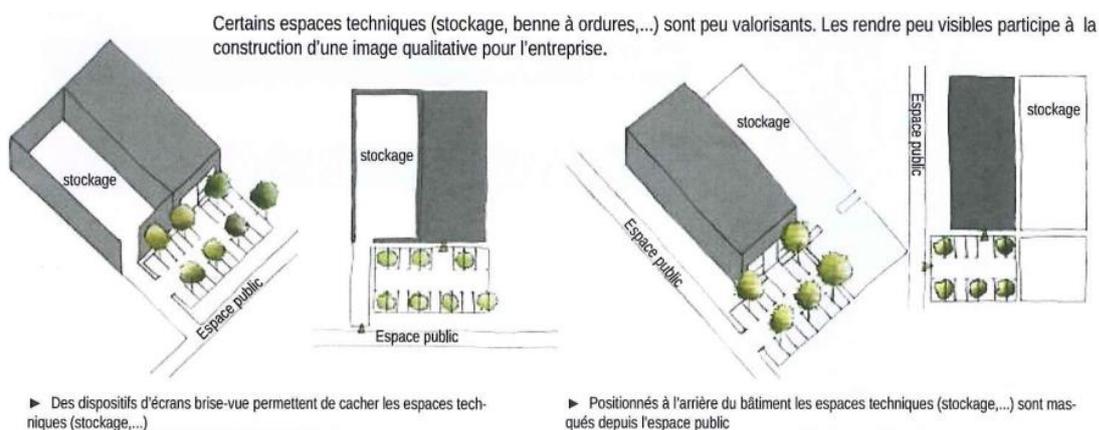
- Bardage métallique : gris ou beige, (CF fiche recommandations CAUE 03.4)
- Maçonnerie : enduits ton pierre,
- Pierres et briques cuites : tons naturels.

Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec des matériaux utilisés. Les couleurs vives (bleu, rouge, jaune, vert, noir et blanc) seront possibles pour des éléments ponctuels d'appel (auvent, signalisation, éléments architecturaux particuliers).

Toutefois, ces dispositions pourront faire l'objet d'une dérogation pour des raisons architecturales dûment motivées.

Les aires de dépôt et de stockage :

Ces aires devront être occultées à la vue depuis la RD 820 et le barreau de l'A 20. Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façons à être masquées par des éléments bâtis ou paysagers (haies, ...).



Les clôtures :

Les clôtures sur voie d'accès seront constituées :

- soit d'un grillage rigide soudé
- soit d'un muret en pierre surmonté ou non d'un grillage rigide soudé, éventuellement doublé de haies vives.

Les clôtures en limite séparative seront constituées d'un grillage (souple ou rigide).

Les murets devront mesurer entre 1m et 1,50m de hauteur. La hauteur totale des clôtures (grillage seul ou muret + grillage) ne devra pas excéder 2 m. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour les zones de stockage et pour les surfaces de vente en plain air qui le nécessite

Les grillages devront être de teintes grises ou vertes

L'aspect des barrières levantes et des portails doit être simple et discret (teintes sourdes ou neutres) en cohérence avec l'esthétique de la clôture. La hauteur des portails ne pourra excéder 2 m.

Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des lots.

Ouvrages annexes – dépôts d'ordures :

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur, pourront n'être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs.

Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre. Dans ce dernier cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par un écran de plantations persistantes.

Les équipements publics : non réglementé

ARTICLE 1AUX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

1 – Les constructeurs devront réaliser des garages ou des aires de stationnement pour voitures de telle sorte que le nombre de places nécessaires soit au moins :

- bureaux et services : 1 place pour 30 m² de surface de plancher,

- équipements publics et collectifs d'intérêt général : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher,
- hôtels : 1 place pour 1 chambre,
- restauration : 1 place pour 20 m² de salle,
- artisanat ou industrie : 1 place pour 80m² de surface de plancher,
- entrepôts : 1 place pour 200m² de surface de plancher.
- Commerce : le stationnement devra représenter un quart de la surface de vente

Pour les commerces avec des dépôts extérieurs non couverts, ouverts au public (jardinerie, dépôt/cour de matériaux...), la surface de vente correspondra à la somme de la surface de vente couverte plus celle non couverte.

Pour le calcul des modalités sus mentionnées, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Les règles applicables aux établissements et constructions, non prévues ci-dessus, sont celles auxquelles ces établissements ou constructions sont le plus directement assimilables.

2 – Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées et fractionnées, en unités d'une superficie maximale de 500 m², par des plantations de haies, de bosquets ou des mouvements de terrain (en étant surbaissées par exemple), de façon à atténuer l'impact des parkings sur le paysage environnant.

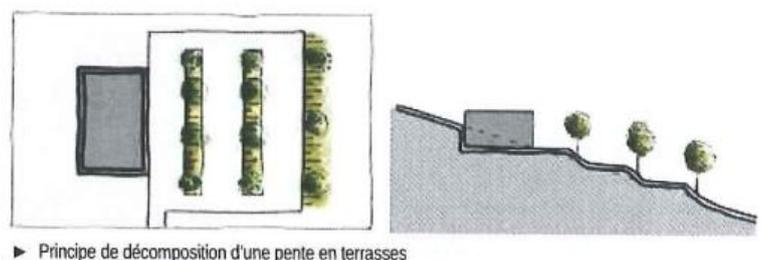
Les aires de parking pourront distinguer les usages de fréquentation (service, personnel, visiteurs).

Les réserves de parkings supplémentaires pour les grands établissements recevant du public pourront être en grave stabilisée, en dalles engazonnées, écorce de bois ou similaire, si elles sont compatibles avec le règlement d'assainissement de la zone.

ARTICLE 1AUX 13 - ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS.

Les espaces boisés classés et les plantations à réaliser (repérés sur le document graphique) seront traités conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Les parkings devront être paysagers (arbre, arbuste, pelouse...).



Les grandes surfaces planes représentées par les espaces de stockage, de stationnement, de logistique,... nécessitant un important nivellement du terrain seront idéalement organisées en terrasses étagées.

Les espaces libres traités en espaces verts devront représenter au moins 10% de la superficie du terrain. Ils devront être regroupés en surfaces significatives, non résiduelles.

Le mode de plantation comportera des arbres de hautes tiges dont le développement à terme devra atténuer les masses bâties, les stationnements et les dépôts. Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les plantations existantes sur le terrain ou le voisinage, ou pour constituer des unités paysagères de qualité ou pour mieux intégrer la signalétique (plantation en pelouses ou arbustes associés à des merlons à l'avant des parcelles).

Les espaces boisés existant seront conservés autant que possible.

Plantations :

L'utilisation des essences locales ou d'usage traditionnel est obligatoire (cf. en annexe la liste des espèces préconisées : fiches 05)

ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Non réglementé.

ZONE 2AU ET 2AUX

Extrait du rapport de présentation :

« Cette zone comprend des terrains non aménagés fermés à l'urbanisation pour maîtriser l'extension urbaine et l'accueil de populations.

La zone 2AU est principalement destinée à de l'habitat.

La zone 2AUX est principalement destinée à de l'activité.

Ces zones pourront être ouvertes à l'urbanisation, intégralement ou partiellement, par une procédure de modification du plan local d'urbanisme conformément à l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme. Cette procédure permet une meilleure maîtrise communale du développement urbain, en corrélation avec ses besoins et ses équipements.

ARTICLE 2AU ET 2AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions de toute nature sauf celles autorisées à l'article 2

ARTICLE 2AU ET 2AUX 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 constructions et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLES 2AU ET 2AUX 3 A 2AU ET 2AUX 12 :

Non réglementé

ARTICLE 2AU ET 2AUX 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES - PLANTATION

1. Espaces Boisés classés :

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sous la forme d'un quadrillage tel que précisés en légende sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2. Plantations existantes :

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

ARTICLE 2AU ET 2AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE A

Extrait du rapport de présentation :

« **La zone A** correspond aux espaces agricoles de la commune, à valeur économique et patrimoniale, et couvre une grande partie du territoire
Cette zone est exclusivement réservée à l'activité agricole. »

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites :

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

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 :

- Les constructions et installations, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'irrigation.
- Les constructions touristiques dépendantes de l'activité agricole.
- Les constructions, extensions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient nécessaires à la vocation agricole de la zone.
- Les travaux divers tels que terrains de jeux, de sport et aires de stationnement ouverts au public, à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec la vocation de la zone ou que ce soit des affouillements et exhaussements du sol nécessités pour l'aménagement de bassins pour l'irrigation.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires aux activités agricoles s'exerçant dans la zone, ou dans le cadre d'aménagement d'infrastructures publiques.
- Les installations classées si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole,
- Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les carrières

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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.

Les accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir, et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

2. Voiries

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

Les caractéristiques des voies de desserte devront en outre respecter le règlement communautaire de voirie annexé au présent PLU.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, présentant des caractéristiques suffisantes pour les constructions d'habitation ou les constructions recevant du public.

2. Assainissement

Eaux usées

L'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexe. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur.

Pour les constructions qui seront en dehors des périmètres de la carte d'aptitude des sols une expertise géologique sera demandée.

Eaux pluviales

Sans objet

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Dans un souci de protection des paysages, toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul minimum de 7 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées ou la limite qui s'y substitue.

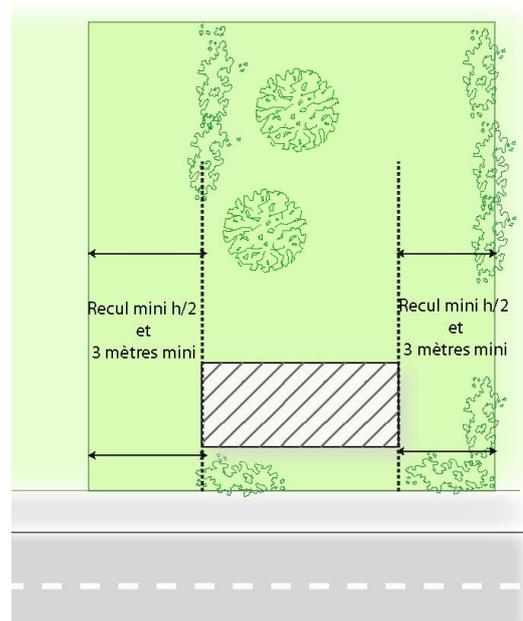
Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Lorsqu'une construction s'inscrit en continuité de constructions existantes
- Pour les constructions d'ouvrages et d'équipements publics.
- Pour des raisons liées à l'application de règles sanitaires.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Recul de la moitié de la hauteur de la construction et 3 m minimum par rapport à la limite séparative



Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes seront autorisées à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.

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

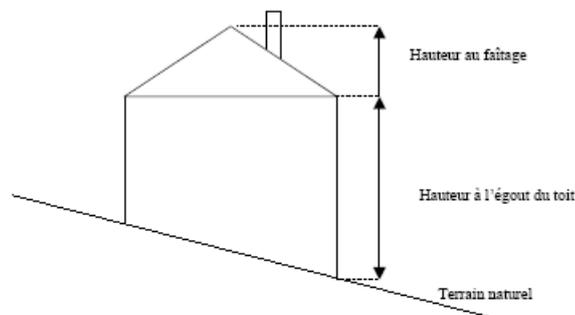
Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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



Pour les maisons d'habitation : 7m à l'égout du toit à partir du terrain naturel avant travaux. Un dépassement peut être autorisé pour les saillis de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonnier, lucarnes...)

Pour les bâtiments d'activité à usage agricole : 9m à l'égout du toit à partir du terrain naturel avant travaux. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoir, tours hertziennes, pylônes, etc....) et les éléments techniques.

S'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas limitée sous réserve que le projet tienne compte de l'intégration dans le quartier et dans le paysage.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Conditions générales :

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local ou le groupe de constructions environnantes 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. Dispositions générales :

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leur dimension, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt des lieux.

L'ensemble des teintes des matériaux (toitures, maçonneries, menuiseries..) sera conforme aux teintes locales.

3. Matériaux :

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants.

Aucun matériau prévu pour être recouvert (parpaings, briques creuses..) ne sera employé à nu.

Les crépis seront conformes aux crépis existants de la zone, type pierre calcaire du Quercy blanc ou teinte ocre complémentaire à la teinte pierre calcaire.

4. Clôtures :

Les murets en pierre devront être conservés.

Les clôtures bâties sur rues seront :

- soit du type bâti en pierre
- soit enduites à l'identique du corps principal d'habitation, et leur couronnement devra être réalisé soit en enduits ton pierre calcaire du Quercy blanc soit en pierre conformément aux pierres existantes du Quercy blanc
- soit en ferronnerie avec un soubassement pierre de 0,90 m de hauteur minimum.

La hauteur maçonnée des clôtures sur rue n'excèdera pas 1,20 mètre, et la hauteur totale 1.80m.

Les clôtures liées à l'activité agricole ne sont pas réglementées.

5. Toitures :⁴

Pour les bâtiments à usage d'habitation

Les toitures seront réalisées idéalement en tuiles demi-rondes conformément aux toitures riveraines (pente moyenne 35 %)

Les capteurs solaires/panneaux photovoltaïques seront idéalement placés au faîtage, à l'image des verrières, et ne pourront constituer plus de 50 % de la superficie totale de la toiture.

Pour les bâtiments d'activité agricole

Les toitures monopentes sont interdites sauf pour des extensions mesurées.

⁴ Pour les projets situés dans un périmètre Monument Historique, cette règle reste soumise à l'avis favorable de l'ABF.

Il est imposé pour les toits à pente une répartition des pentes d'au minimum 2/3-1/3 entre les 2 pentes.

Il n'est pas fixé de limite pour la superficie des capteurs solaires/panneaux photovoltaïques

6. Typologie :

Le corps principal du bâtiment sera de forme simple rectangulaire ou carré. Les bâtiments annexes au corps principal du bâtiment seront soit dans le prolongement de ce dernier soit perpendiculaire au corps principal.

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

- pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation est à l'alignement de l'emprise publique
- pour tenir compte de l'implantation des limites des tiers et des 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.

7. Composition pour les bâtiments à usage d'habitation:

La porte d'entrée sera intégrée dans la composition de la façade principale soit en vue directe sur l'emprise publique soit par le jeu du porche.

8. Architecture innovante

Les architectures qui s'inscrivent en décalage avec l'architecture traditionnelle seront autorisées notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement durable.

9. Constructions publiques

Les constructions publiques ne sont pas assujetties à cette règle.

10. Pour les constructions à usage agricole :

Les bâtiments à usage agricole, emploieront des tons proches du milieu environnant. La couleur blanche en couleur dominante est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert, et les imitations de matériaux sont déconseillés, dans un souci d'intégration et de qualité des paysages.

L'utilisation de matériaux brillants (tôles galvanisées par exemple) est interdite.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

1. **Espaces Boisés classés :**

Sans objet

2. **Plantations existantes :**

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

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE N

Extrait du rapport de présentation :

« 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 constructions existants et leurs annexes sera autorisée.

Elle est composée d'un secteur Ns dans lequel les installations sportives sont autorisées. »

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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 patrimoine identifiés sur les documents graphiques, en application de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

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

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

- Les terrains de jeux, de sports et aires de stationnement ouverts au public et les affouillements et exhaussements du sol nécessités pour l'aménagement de bassins pour l'irrigation.
- Les installations nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif, général, les équipements publics
- Les locaux techniques nécessaires pour l'irrigation.
- L'aménagement et la restauration des constructions existantes, ainsi que la création d'annexes à l'habitat, les piscines à condition qu'elles soient à proximité immédiate de la construction principale.
- L'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher et 50% de l'emprise au sol
- Les annexes aux bâtiments d'activités existant
- Le changement de destination des constructions compatible avec le caractère de la zone.
- Les carrières

2. Dans le secteur Ns :

- Les installations sportives et équipements de loisirs

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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.

Les accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

2. Voiries

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

Les caractéristiques des voies de desserte devront en outre respecter le règlement communautaire de voirie annexé au présent PLU.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

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

2. Assainissement

Eaux usées

L'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexes. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur.

Pour les constructions qui seront en dehors des périmètres de la carte d'aptitude des sols une expertise géologique sera demandée.

Eaux pluviales

Sans objet

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

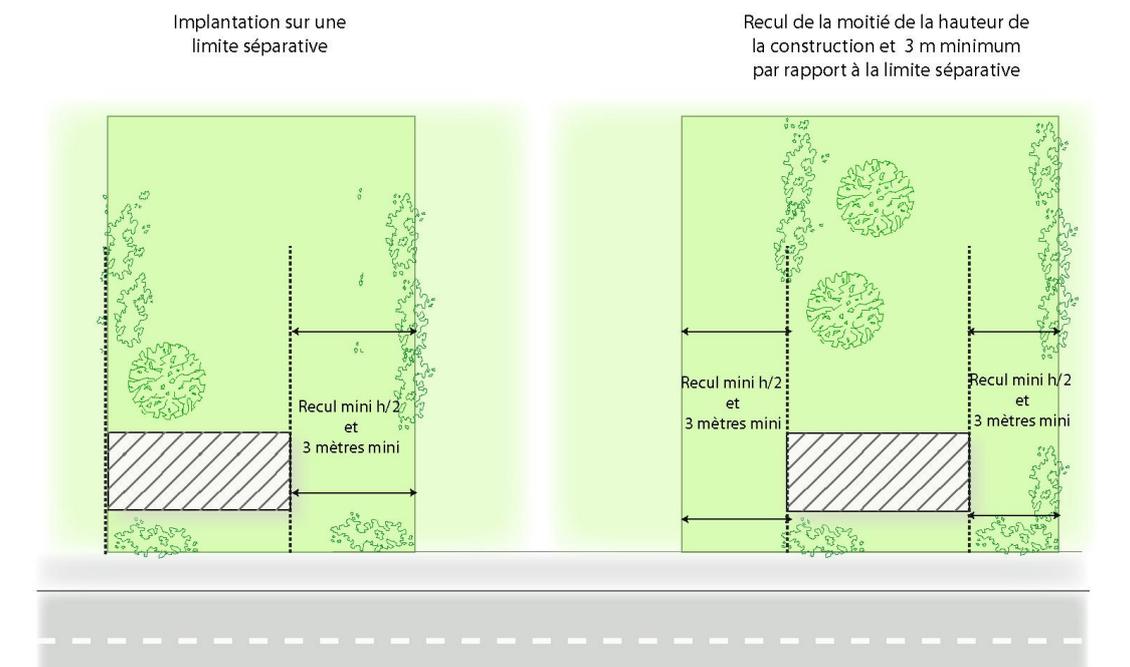
Dans un souci de protection des paysages, toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 7 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou projetées ou la limite qui s'y substitue

Des implantations différentes pourront également être autorisées :

- Lorsque la construction s'inscrit en continuité de constructions existantes
- pour les constructions d'ouvrages et d'équipements publics.

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

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée entre la construction et les limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres.



Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes pourront être autorisées à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant et qu'elles ne nuisent pas à la sécurité.

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

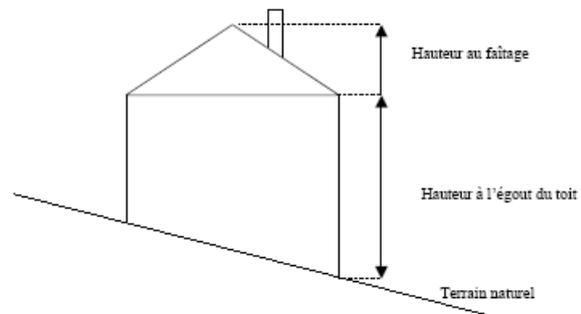
Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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



Pour les constructions à usage d'habitation : 7m à l'égout du toit à partir du terrain naturel avant travaux.

Pour les constructions à usage d'activités : 9m à l'égout du toit à partir du terrain naturel avant travaux.

En cas de hauteur existante supérieure à la règle ci-dessus, l'extension pourra se faire au niveau de l'existant.

S'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas limitée sous réserve que le projet tienne compte de l'intégration dans le quartier et dans le paysage.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Conditions générales :

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local ou le groupe de constructions environnantes 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. Dispositions générales :

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leur dimension, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt des lieux.

L'ensemble des teintes des matériaux (toitures, maçonneries, menuiseries..) sera conforme aux teintes locales.

3. Matériaux :

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants.

Aucun matériau prévu pour être recouvert (parpaings, briques creuses...) ne sera employé à nu.

Les crépis seront conformes aux crépis existants de la zone, type ta pierre calcaire du Quercy blanc ou teinte ocre complémentaire à la teinte pierre calcaire.

4. Clôture :

Les murets en pierre devront être conservés.

Les clôtures bâties sur rues seront :

- soit du type bâti en pierre
- soit enduites à l'identique du corps principal d'habitation, et leur couronnement devra être réalisé soit en enduits ton pierre calcaire du Quercy blanc soit en pierre conformément aux pierres existantes du Quercy blanc
- soit en ferronnerie avec un soubassement pierre de 0,90 m de hauteur minimum.

La hauteur maçonnée des clôtures sur rue n'excèdera pas 1,20 mètre, et la hauteur totale 1.80m.

5. Toitures :⁵

La règle générale

Sont interdites les toitures en terrasse, sauf si elles constituent des éléments de jonction entre deux bâtiments.

Les toitures seront réalisées en tuiles demi-rondes conformément aux toitures riveraines (pente moyenne 35%)

Les parties secondaires en toitures

Dans le cas de parties secondaires des constructions les toitures (appentis, liens entre deux bâtiments, toitures-terrasses, parties vitrées en toiture, panneaux solaires, etc...) peuvent admettre des pentes et des matériaux différents.

Capteurs solaires/panneaux photovoltaïques

Les capteurs solaires/panneaux photovoltaïques seront idéalement placés au faîtage, à l'image des verrières, et ne pourront constituer plus de 50 % de la superficie totale de la toiture.

6. Typologie :

Le corps principal du bâtiment sera de forme simple rectangulaire ou carré. Les bâtiments annexes au corps principal du bâtiment seront soit dans le prolongement de ce dernier soit perpendiculaire au corps principal.

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

- pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation est à l'alignement de l'emprise publique
- pour tenir compte de l'implantation des limites des tiers et des 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.

⁵ Pour les projets situés dans un périmètre Monument Historique, cette règle reste soumise à l'avis favorable de l'ABF.

7. Composition :

La porte d'entrée sera intégrée dans la composition de la façade principale soit en vue directe sur l'emprise publique soit par le jeu du porche.

8. Architecture innovante

Les architectures qui s'inscrivent en décalage avec l'architecture traditionnelle seront autorisées notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement durable.

9. Constructions publiques

Les constructions publiques et notamment les installations sportives ne sont pas assujetties à cette règle.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

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

1. Espaces Boisés classés :

Sans objet.

2. Plantations existantes :

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

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ANNEXE

LEXIQUE

Alignement : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

(art. L. 112-1 du Code de la voirie routière)

La procédure d'alignement ne peut être appliquée pour définir les limites d'une voie privée, et ne peut s'appliquer aux chemins ruraux qui font partie du domaine privé de la commune.

Coefficient d'Occupation des Sols (COS) : le rapport entre la surface hors-œuvre nette des constructions et la surface du terrain supportant ces constructions. Il existe plusieurs catégories de COS. Ils peuvent être soit uniques, soit alternatifs, soit différenciés.

(art. R 123-10 du Code de l'Urbanisme)

Construction annexe : construction qui par sa destination, ses caractéristiques et ses dimensions, peut être regardée comme des accessoires du bâtiment d'habitation.

Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) : Déclaration formulée préalablement à la vente d'un bien immobilier compris dans un périmètre de préemption.

Droit de Préemption Urbain (DPU) : droit dont disposent les communes pour acquérir en priorité des biens dès lors qu'ils font l'objet d'une mutation. Ce droit est institué par le Conseil Municipal dans les communes disposant d'un POS ou d'un PLU. Il s'applique tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future.

Emprise au sol : l'emprise au sol se définit par la projection au sol et sur le plan horizontal, de toutes parties de construction situées au dessus du sol, comprenant piscines, balcons, loggias, oriels, bardeaux, débords de toitures, annexes à l'habitat, excepté les terrasses au niveau du sol et non couvertes (dictionnaire de l'urbanisme, éditions du moniteur).

Habitation Légère de Loisirs (HLL) : constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables. Elles sont donc constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière. Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions visées à l'article R. 444-1 du Code de l'Urbanisme.

Harmonie : Accord bien réglé entre les parties d'un tout (L'harmonie des couleurs dans un tableau ou l'harmonie des matériaux dans une architecture)

NOTA : a ne pas confondre avec identique.

Mitoyenneté : la clôture séparant deux fonds contigus est, soit privative, soit mitoyenne. Elle est privative lorsqu'elle est la propriété exclusive du propriétaire de l'un des fonds. Elle est mitoyenne lorsqu'elle appartient aux propriétaires des fonds contigus en copropriété indivise. Toute clôture séparative peut être mitoyenne, quelle que soit sa nature : murs, haies, fossés...

La preuve de la mitoyenneté se fait par la production d'un titre, par la prescription ou par les présomptions légales.

Le montant de l'obligation aux charges de la mitoyenneté (entretien, réparation, reconstruction) est proportionnel au droit de chacun.

Opération d'aménagement d'ensemble : opération d'aménagement basée sur un plan d'aménagement d'ensemble (lotissements, ZAC, habitat groupé...) pouvant regrouper de l'habitat, de l'équipement, commerces, et autres en fonction du caractère de la zone.

Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) : un terrain spécialement aménagé pour l'accueil des HLL et qui fait l'objet d'une procédure d'autorisation alignée sur celle des campings caravanings.

Surface de plancher : L'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme (Modifié par Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 1) définit la surface plancher :

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Terrain à bâtir : un terrain dont les capacités juridiques et physiques lui permettent de recevoir immédiatement une construction. Cette qualification est notamment utile pour l'évaluation du terrain.

Le terrain peut bénéficier de cette qualification s'il comporte des équipements indispensables comme une voie d'accès, une alimentation en eau potable et en électricité.

Il est également tenu compte des règles d'occupation des sols qui s'appliquent au terrain.

Code de la construction et de l'habitation

Article L112-16

Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions.

Code rural (nouveau)

Article L111-3

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.