MERCUES

épartement du Lot

GRAND CAHORS

ARRIVÉ LE :
10 MARS 2010

MERCUES

5 – Partie Règlementaire : Partie Ecrite

Elaboration prescrite le : 23 octobre 2001

PLU arrêté le : 17 juin 2009

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du Plan Local d'Urbanisme en date du 24 février 2010

Le Maire

Sol et Cité

Atelier Sol et Cite
Gérard FRESQUET-Brigitte FRAUCIEL

Urbanistes OPQU- Architectes dplg
23 route de Blagnac - 31200 TOULOUSE
Faubourg de Narcès - 46800 MONTCUQ

MERCUES

Département du Lot

GRAND CAHORS

ARRIVÉ LE :
10 MARS 2010

MERCUES

5 – Partie Règlementaire : Partie Ecrite

Plan Local d'Urbanisme

Elaboration prescrite le : 23 octobre 2001

PLU arrêté le : 17 juin 2009

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du Plan Local d'Urbanisme en date du 24 février 2010

Le Maire

Atelier Sol et Cite
Gérard FRESQUET-Brigitte FRAUCIEL

Urbanistes OPQU- Architectes dplg
23 route de Blagnac - 31200 TOULOUSE
Faubourg de Narcès - 46800 MONTCUQ

SOMMAIRE

SOMMAIRE ____ *1*
Chapitre 1 ____ *2*
DISPOSITIONS COMMUNES ____ *2*
Chapitre 2 ____ *6*
DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES ____ *6*
ZONE UA ____ *7*
ZONE UB ____ *14*
ZONE UI ____ *21*
ZONE UT ____ *28*
ZONE AU ____ *34*
ZONE 2AU ____ *40*
ZONE A ____ *42*
ZONE N ____ *47*
ANNEXE ____ *52*
LEXIQUE ____ *52*

Chapitre 1

DISPOSITIONS COMMUNES

I. CHAMP D'APPLICATION

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

II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

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

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.

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. »

III. 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
  - secteur UBa
- la zone UI
- la zone UT

ZONES D'URBANISATION FUTURE :
- la zone AU
- la zone 2AU
  - secteur 2AUa
  - secteur 2AUb

ZONE AGRICOLE :
- la zone A

ZONE NATURELLE :

- la zone N

Le territoire comporte également :
- Des EMPLACEMENTS RESERVES aux voies et ouvrages publics.

IV. ORGANISATION DU REGLEMENT

Extrait du rapport de présentation :

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

Article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites
Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Article 4 : les conditions de desserte par les réseaux
Article 5 : la superficie minimale des terrains
Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 : l'emprise au sol des constructions

Article 10 : la hauteur des constructions
Article 11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
Article 12 : le stationnement
Article 13 : les espaces libres et les plantations
Article 14 : le coefficient d'occupation des sols. »

V. OUVRAGES PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

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

VI. 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.

VII. 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 ».

Conformément aux dispositions du décret n°2007-18 du 5 janvier n2007, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'un partage en propriété ou en jouissance, les règles du plan local d'urbanisme s'appliquent à l'intérieur du lotissement ou de la construction.

VIII. PRISE EN COMPTE DES RISQUES

La commune est concernée par les risques majeurs d'inondation, mouvement de terrain et rupture de barrage. Ils sont étudiés dans le Dossier Communal Synthétique des risques annexé au présent dossier de P.L.U, il doit être consulté et servir de document de base de référence avant la réalisation de projets d'aménagement.
Les secteurs soumis aux risques Inondation identifiés par le Plan de Prévention du Risque Inondation Lot Aval Vert Masse, doivent se conformer aux prescriptions règlementaires correspondantes.

Chapitre 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

ZONE UA

Extrait du rapport de présentation :

« La zone UA correspond aux parties anciennes et historiques de la ville où le bâti est construit généralement en mitoyenneté et à l'alignement de l'emprise publique. Il regroupe une diversité de fonctions (habitat, équipements publics, commerces,…).
L'objectif est de préserver les qualités patrimoniales, et de garantir une implantation harmonieuse des nouvelles constructions en respectant la typologie existante. »

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

1.1. Les constructions et installations à usage :
- industriel,
- agricole,
- Commerce,
- d'artisanat,
- d'entrepôt,

à l'exception de celles autorisées dans l'article 2.

1.2. Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
1.3. Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
1.4. Les dépôts de matériaux et de véhicules non liés à une activité,
1.5. Les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2,
1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrière,
1.7. La démolition des éléments de patrimoine identifiés sur les documents graphiques, en application de l'article L 123-1§7 du Code de l'Urbanisme.

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

Rappels :

- les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

- les éléments du patrimoine repérés en pièce 4.3 sont soumis à l'article L 123-1§7 du code de l'Urbanisme.
- l'édification de clôture est soumise à déclaration.

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

1.1. La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres,

1.2. L'aménagement et l'extension des constructions existantes, le changement de destination des constructions existantes, les constructions annexes nécessaires aux constructions existantes et les piscines sous réserve que ces travaux ne conduisent pas un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,

1.3. Les installations classées (Pressing, Garage, Pharmacie, ...) et l'extension des installations classées existantes si elles sont nécessaires à la vie du centre-bourg, du hameau ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et si elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou si des dispositions sont prises pour en réduire les effets,

1.4. les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement ouvertes au public.

1.5. Les constructions et installations nouvelles à usage de commerce et d'artisanat à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins et qu'elles soient inférieure à 200 m² de surface de vente,

1.6. L'extension des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, à usage d'artisanat, d'entrepôt ou de commerces à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins et qu'elles soient inférieures à 200 m² au total de SHON ou que les extensions ne dépassent pas 20% de l'existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Les nouveaux accès sur la RD 811 sont interdits.

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.

4. Réseaux divers

Dans la mesure du possible les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou sur façades, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions seront implantées à l'alignement des voies.

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

- pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus,
- pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains,
- lors de l'étude d'un plan masse concernant un groupe d'habitations,
- en raison de la sécurisation des accès.

Non réglementé pour les équipements publics.

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

Les constructions seront implantées au moins sur une des deux limites séparatives latérales de l'unité foncière.

Pour l'étude d'un plan masse concernant un groupe d'habitations, pour l'extension des bâtiments existants ou de bâtiments annexes dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, une implantation différente peut être réalisable.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur :

A l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions sera de 2.5 niveaux (R+1+1/2 niveau) tout en restant inférieure à 7 mètres à la sablière, et doit être fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques des constructions existantes voisines.
Un dépassement peut être autorisé pour les saillies de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonniers, lucarnes, etc…).

3. Non réglementé pour les équipements publics.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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.

En application de l'article L123-1§7, les éléments du patrimoine reportés sur le document graphique et répertoriés dans la pièce 4.3 devront être préservés et valorisés. Tout aménagement, extension, ou restauration devra respecter le caractère du bâtiment originel, et devra faire l'objet, de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection des Monuments Historiques. Dans les autres secteurs, l'avis de l'architecte-conseil de la commune (CAUE …) pourra être sollicité.

2. Matériaux :

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise…) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
Aucun matériau prévu pour être recouvert (parpaings, briques creuses…) ne sera employé à nu.

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

Les accès directs sur les voies non communales sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'une mise en sécurité et sous réserve de l'autorisation du gestionnaire de la voie.

2. voiries

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

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

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

ARTICLE UA 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.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement
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.
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.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé…).
Les versants de toitures construites à l'alignement et donnant sur voie publique doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.
Dans la mesure du possible les constructions seront munies d'un dispositif de récupération d'eau pluviale.

Les enduits seront conformes aux enduits existants de la zone, type ton pierre calcaire du Quercy ou teinte ocre complémentaire à la teinte pierre calcaire.
Après accord de l'Architecte des Bâtiments de France des couleurs d'enduits à la chaux, dans le cadre d'une étude polychromique, pourront être accordées.

3. Clôtures :

Les murets en pierre devront être conservés.
Les clôtures bâties sur rues seront :

- soit du type bâties en pierre (pierre naturelle et appareillage traditionnel),
- soit enduites à l'identique du corps principal d'habitation,

et leur couronnement devra être réalisé :

- soit en enduit ton pierre calcaire du Quercy
- soit en pierre conformément aux pierres existantes du Quercy

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,80 mètre.

4. - Toitures :

4.1. 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%).

4.2. Les parties secondaires en toitures

Les parties secondaires en toitures (appentis, liens entre deux bâtiments, toitures-terrasses, parties vitrées en toiture, panneaux solaires, etc.) peuvent admettre des pentes et des matériaux différents.

5. Typologie :

Le volume du corps principal du bâtiment sera de forme simple parallélépipédique ou cubique.
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.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves, doit être assuré en dehors des voies publiques.
Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues, le constructeur est autorisé, pour les places qu'il ne peut réaliser sur son terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, à solliciter une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de

réalisation, soit à verser une participation financière dans les conditions prévues à l'article R.332.17 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UB

Extrait du rapport de présentation :

« La zone UB correspond à l'extension du bourg.
Cette zone globalement bâtie, est destinée à recevoir principalement des constructions à usage d'habitation et quelques structures d'activités compatibles avec le caractère de la zone.
La zone UB comprend un sous secteur UBa destiné à recevoir des constructions à usage d'équipements et de services publics, d'équipements touristiques et des logements touristiques et de fonction nécessaire au bon fonctionnement de la zone. »

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1. Les constructions à usage :

- industriel,
- agricole et d'élevage
- de commerce, d'artisanat et d'activité et d'entrepôt ainsi que les constructions incompatibles avec le caractère de la zone. si elles ne respectent pas les conditions énoncées dans l'article 2.

1.2. Les installations classées autres que celles visées à l'article 2,

1.3. Le stationnement des caravanes isolées de la construction d'habitation principale,

1.4. Le dépôt de matériaux autres que ceux liés aux activités existantes,

1.5. Les dépôts de véhicules.

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

Sont interdits dans le secteur UBa :

1.7. Toutes constructions **autres** que celles visés à l'article 2

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

Rappels :

- les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- les éléments du patrimoine repérés en pièce 4.3 sont soumis à l'article L 123-1§7 du code de l'Urbanisme.
- l'édification de clôture est soumise à déclaration.

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

1.1. La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;

1.2. L'aménagement et l'extension des constructions existantes, le changement de destination des constructions existantes, les constructions annexes nécessaires aux constructions existantes et les piscines sous réserve que ces travaux ne conduisent pas un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

1.3. Les constructions et installations nouvelles à usage de commerce et d'artisanat à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins et qu'elles soient inférieure à 200 m² de surface de vente,

1.4. L'extension des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, à usage d'artisanat, d'entrepôt et de commerces à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins et qu'elles soient inférieures à 200 m² au total de SHON ou que les extensions ne dépassent pas 20% de l'existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Dans le secteur UBa ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

1.5. La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;

1.6. des aires de jeux ou de sports et des aires de stationnement ouvertes au public,

1.7. Les constructions à usage d'équipement et de services publics, d'équipement touristique, les constructions à usage de logements touristiques et de logements de fonction nécessaire au fonctionnement.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1. accès

Les nouveaux accès sur la RD 811 sont interdits.

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 directs sur les voies non communales sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'une mise en sécurité et sous réserve de l'autorisation du gestionnaire de la voie.

2. voiries

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

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

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

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordé au réseau public de distribution d'eau potable, présentant des caractéristiques suffisantes.

2. 1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.
En l'absence de réseau public desservant l'unité foncière, 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.
Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau collectif, lorsqu'il sera réalisé.

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.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé…).
Les versants de toitures construites à l'alignement et donnant sur voie publique doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.
Dans la mesure du possible les constructions seront munies d'un dispositif de récupération d'eau pluviale.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION 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,
- soit avec un retrait 10 mètres maximum par rapport à l'emprise publique.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :
- Pour l'extension de constructions existantes dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus,
- Lors de l'étude d'un plan masse concernant un lotissement ou un groupe d'habitations,
- En raison de la sécurisation des accès.

Non réglementé pour les équipements publics.

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

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres au minimum.
Et 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 UNE MEME PROPRIETE

Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U, les constructions nouvelles ne pourront être éloignées de plus de 30 mètres de celles qui existent.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. **Définition de la hauteur :**

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

2. **Hauteur :**

A l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions sera de 2.5 niveaux (R+1+1/2 niveau) tout en restant inférieure à 7 mètres à la sablière, et doit être fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques des constructions existantes voisines.
Un dépassement peut être autorisé pour les saillies de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonniers, lucarnes, etc…).

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

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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.

En application de l'article L123-1§7, les éléments du patrimoine reportés sur le document graphique et répertoriés dans la pièce 4.3 devront être préservés et valorisés. Tout aménagement, extension, ou restauration devra respecter le caractère du bâtiment originel, et devra faire l'objet, de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection des Monuments Historiques. Dans les autres secteurs, l'avis de l'architecte-conseil de la commune (CAUE ...) pourra être sollicité.

2. Matériaux :

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
Aucun matériau prévu pour être recouvert (parpaings, briques creuses...) ne sera employé à nu.
Les enduits seront conformes aux enduits existants de la zone, type ton pierre calcaire du Quercy 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 bâties en pierre (pierre naturelle et appareillage traditionnel),
- soit enduites à l'identique du corps principal d'habitation,

et leur couronnement devra être réalisé :

- soit en enduit ton pierre calcaire du Quercy
- soit en pierre conformément aux pierres existantes du Quercy
- 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 :

4.1. 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%).

4.2. Les parties secondaires en toitures

Les parties secondaires en toitures (appentis, liens entre deux bâtiments, toitures-terrasses, parties vitrées en toiture, panneaux solaires, etc.) peuvent admettre des pentes et des matériaux différents.

5. Typologie :

Le volume du corps principal du bâtiment sera de forme simple parallélépipédique ou cubique.
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.

6. Architecture innovante

Des dérogations peuvent être accordées pour les projets architecturaux innovants intégrants les principes du bioclimatique ou de la Haute Qualité Environnementale.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

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

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

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ZONE UI

Extrait du rapport de présentation :

« La zone UI est une appellation commune à la zone d'activité présente sur le territoire de Mercuès.
Elle est située dans le secteur des Grands-Camp et comprend le secteur concerné par la ZAC.»

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1. Les constructions à usage d'habitat sauf celles autorisées à l'article UI 2,
1.2. Les bâtiments et installations agricoles et tout type de constructions incompatibles avec la vocation de la zone,
1.3. Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs,
1.4. les habitations légères de loisirs,
1.5. Le stationnement de caravanes,
1.6. Les groupes de garages y compris de caravanes sauf s'ils sont liés à une opération de construction, les dépôts de véhicules,
1.7. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
1.8. Les installations classées sauf celles autorisées à l'article UI 2,
1.9. La démolition des éléments de patrimoine identifiés sur les documents graphiques, en application de l'article L 123-1§7 du Code de l'Urbanisme.

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

Rappels :

- les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- l'édification de clôture est soumise à déclaration.

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

1.1. Les logements dont la présence est nécessaire pour la surveillance ou le gardiennage des établissements et qu'ils soient intégrés au volume de l'activité,

1.2. les constructions à usage de bureaux si elles sont directement liées aux installations et occupations autorisées dans la zone,

1.3. L'aménagement des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,

1.4. Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseau divers,

1.5. La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres,

1.6. Les installations classées si elles sont nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

1. accès

Aucune entrée/sortie directe des unités foncières ne se fera sur toutes les voiries départementales.

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

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

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

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

2. voiries

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

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

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

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.
En l'absence de réseau collectif desservant l'unité foncière, 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.
Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau collectif, lorsqu'il sera réalisé.

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. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés et réseaux pluviaux est interdite.

3. Eaux industrielles

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

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 la santé publique et par l'article R.111.12 du code de l'urbanisme.

4. Eaux pluviales

La collecte et le traitement des eaux pluviales seront effectués conformément à l'arrêté préfectoral du 02/02/2009 (n°E-2009-19) annexé au présent dossier, conformément à l'article L214-3 du code de l'environnement.

ARTICLE UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à une distance minimum égale à 6,00 mètres de l'emprise publique.

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

- pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains ;
- lors de l'étude d'un plan masse concernant un groupe d'habitations ou un lotissement,
- en raison de la topographie des lieux,
- en raison de la sécurisation des accès.

Non réglementé pour les équipements publics.

ARTICLE UI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations doivent être implantées à une distance égale à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 5,00 mètres.

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

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

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

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

ARTICLE UI 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur :

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à la sablière, exception faite d'éléments ponctuels nécessitant une hauteur plus importante.

3. Non réglementé pour les équipements publics.

ARTICLE UI 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales

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

2. Axes de composition des bâtiments

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

3. Toitures

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

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

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

4. Gaines et conduits

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

5. Volumétrie

La conception du bâtiment devra s'attacher, en fonction de leur destination, à définir des volumes simples, évolutifs, les détails soignés, et le tout traité extérieurement avec des

matériaux adaptés garantissant un aspect harmonieux de l'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.
Les bâtiments à usage de bureaux ou de logements seront traités dans l'esprit de l'architecture du bâtiment principal.
Toute référence à l'architecture traditionnelle est interdite.

6. Clôtures

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

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

7. Entrées de lot

Les entrées des lots seront marquées par des murets de pierres (idem appareillage traditionnel) de hauteur entre 1,00 et 1,50 m. La largeur du muret d'un côté sera égal à la largeur du passage (portail), la largeur du muret situé de l'autre côté sera égal à sa hauteur.

8. Matériaux

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

Sont autorisés pour les maçonneries : le bardage, la pierre destinée à rester apparente (pierre locale obligatoire), la brique en parement, le bois, le verre.
Une préférence est donnée à la dominante « bardage ».
Sont autorisés pour les menuiseries : l'aluminium, le bois, le PVC.
(Le PVC ne sera autorisé que pour des surfaces d'ouvertures inférieures à 3,00 M^2 par menuiserie.)

9. Couleurs

Les différents revêtements de façades pourront pour leur ensemble adopter une couleur dans les nuances de gris ou « mastic ocré » dans le cas du revêtement du type bardage.
Les couleurs vives ne seront utilisées que pour les points de détails et interdites en grande masse.

ARTICLE UI 12 – STATIONNEMENT

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

Chaque place de stationnement aura pour dimension 5,50 m x 2,50 m.
Un dégagement devra être prévu pour le mouvement aisé des véhicules.
Les aires de stationnement seront perméables en plantées.

Il est exigé :

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

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

ARTICLE UI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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).

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UI 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UT

Extrait du rapport de présentation :

« La zone UT correspond aux secteurs du château de Mercuès et du château des Bouysses à forte valeur patrimoniale.
La destination principale de cette zone est la préservation du patrimoine et de permettre la réalisation de nouveaux bâtiments à vocation viticole et touristique. »

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UT1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1. Les constructions et installations à usage :
- industriel,
- d'artisanat,
- d'entrepôt

1.2. Les constructions et installations à usage de commerce à l'exception de celles autorisées dans l'article 2,
1.3. Les lotissements à usage d'activités.
1.4. Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs, les constructions touristiques à l'exception de celles autorisées dans l'article 2
1.5. Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
1.6. Les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2,
1.7. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
1.8. Les dépôts de matériaux et de véhicules non liés à une activité,
1.9. La démolition des éléments de patrimoine identifiés sur les documents graphiques, en application de l'article L 123-1§7 du Code de l'Urbanisme.

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

Rappels :

- les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- les éléments du patrimoine repérés en pièce 4.3 sont soumis à l'article L 123-1§7 du code de l'Urbanisme.
- l'édification de clôture est soumise à déclaration.

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

1.1. L'aménagement et l'extension des immeubles existants, le changement de destination des annexes nécessaires aux bâtiments existants et les piscines sous réserve que ces travaux ne conduisent pas un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,

1.2. Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseaux divers ;

1.3. Les installations sportives, de loisirs et touristiques sous réserve qu'elles ne présentent pas de dangers pour la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 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 présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés aux opérations qu'ils doivent desservir.

2. Voiries

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

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

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

ARTICLE UT 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.

2. 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.
Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau collectif, lorsqu'il sera réalisé.

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.

3. 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.

ARTICLE UT 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE UT 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les implantations devront être étudiées de façons à être cohérentes avec le caractère du lieu.

ARTICLE UT 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

- pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains ;
- lors de l'étude d'un plan masse concernant un groupe de constructions,
- en raison de la topographie des lieux,
- en raison de la sécurisation des accès.

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

Non réglementé.

ARTICLE UT 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UT 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. **Définition de la hauteur :**

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

2. **Hauteur :**

La hauteur des constructions sera conforme à celle des bâtiments environnants.

ARTICLE UT 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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.
En application de l'article L123-1§7, les éléments du patrimoine reportés sur le document graphique et répertoriés dans la pièce 4.3 devront être préservés et valorisés. Tout aménagement, extension, ou restauration devra respecter le caractère du bâtiment originel, et devra faire l'objet, de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection des Monuments Historiques. Dans les autres secteurs, l'avis de l'architecte-conseil de la commune (CAUE …) pourra être sollicité.

2. **Matériaux :**

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise…) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
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 ton pierre calcaire du Quercy ou teinte ocre complémentaire à la teinte pierre calcaire.
Après accord de l'Architecte des Bâtiments de France des couleurs d'enduits à la chaux, dans le cadre d'une étude polychromique, pourront être accordées.

3. Clôtures :

Les murets en pierre devront être conservés.
Les clôtures bâties sur rues seront :
- soit du type bâties en pierre (pierre naturelle et appareillage traditionnel),
- soit enduites à l'identique du corps principal d'habitation,
- soit du type haies végétales d'essence locale,

et leur couronnement devra être réalisé :
- soit en enduit ton pierre calcaire du Quercy,
- soit en pierre conformément aux pierres existantes du Quercy.

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,80 mètre.

4. Toitures :

Sont interdites les toitures en terrasse, sauf si elles constituent des éléments de jonction entre deux bâtiments.
Les pentes de toiture seront conformes aux pentes existantes riveraines

5. Bâtiments d'intérêt patrimonial

Les aménagements, et extensions devront s'effectuer dans les mêmes matériaux que le bâtiment ancien et devront respecter le caractère du bâtiment originel, pour les volumes, les toitures, les proportions des ouvertures. Les éléments remarquables des bâtiments devront être préservés et valorisés.

ARTICLE UT 12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE UT 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UT 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE AU

Extrait du rapport de présentation :

« La zone AU correspond à l'ensemble des secteurs à urbaniser, destinés l'accueil de constructions à vocation d'habitat et aménagés sous forme d'opération d'ensemble, compatibles avec les schémas de principe mentionnés dans les orientations d'aménagement. Ces secteurs ont été définis aux lieux-dits La Ringade et Ségalas ».

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1. les constructions et installations liées à l'activité agricole,
1.2. les constructions et installations artisanales et industrielles,
1.3. les entrepôts commerciaux,
1.4. les dépôts de véhicules,
1.5. Les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux sauf celles autorisées à l'article AU2,
1.6. les constructions à usage d'hôtellerie et de restauration sauf celles autorisées à l'article AU2,
1.7. les terrains de camping, et de stationnement des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs,
1.8. les habitations légères de loisirs,
1.9. le stationnement de caravanes non lié à l'habitation ;
1.10. l'ouverture et l'exploitation de carrières,
1.11. les installations classées sauf celles autorisées à l'article AU2.

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

Rappels :

- les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- l'édification de clôture est soumise à déclaration.

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

1.1. Les constructions à usage d'habitations, de services de bureaux et de commerces d'hôtellerie et de restauration s'ils sont réalisés, dans le cadre d'opérations d'ensemble et qu'ils soient compatibles avec les schémas de principe mentionnés dans les orientations d'aménagement,

1.2. Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseau divers ;

1.3. La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres,

1.4. Les installations classées si elles sont nécessaires à la vie du quartier ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Les nouveaux accès sur la RD 811 sont interdits.

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 directs sur les voies non communales sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'une mise en sécurité et sous réserve de l'autorisation du gestionnaire de la voie.

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

2. Voiries

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

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

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

ARTICLE AU 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.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement
En l'absence de réseau collectif desservant l'unité foncière, 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.
Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau collectif, lorsqu'il sera réalisé.

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. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés et réseaux pluviaux est interdite.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé…).
Les versants de toitures construites à l'alignement et donnant sur voie publique doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.
Dans la mesure du possible les constructions seront munies d'un dispositif de récupération d'eau pluviale.

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION 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,

- soit avec un retrait 10 mètres maximum par rapport à l'emprise publique.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :
- Pour l'extension de constructions existantes dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus,
- Lors de l'étude d'un plan masse concernant un lotissement ou un groupe d'habitations,
- en raison de la sécurisation des accès.

Non réglementé pour les équipements publics.

ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres au minimum.
Et 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 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur :

A l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions sera de 2.5 niveaux (R+1+1/2 niveau) tout en restant inférieure à 7 mètres à la sablière, et doit être fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques des constructions existantes voisines.
Un dépassement peut être autorisé pour les saillies de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonniers, lucarnes, etc…).

3. Non réglementé pour les équipements publics.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 ceux du bâtiment principal.
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 ton pierre calcaire du Quercy 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 bâties en pierre (pierre naturelle et appareillage traditionnel),
- soit enduites à l'identique du corps principal d'habitation,

et leur couronnement devra être réalisé :

- soit en enduit ton pierre calcaire du Quercy
- soit en pierre conformément aux pierres existantes du Quercy

Soit du type haies végétales d'essences locales.
La hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,80 mètre.

4. Toitures :

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 pentes de toiture seront conformes aux pentes existantes riveraines

5. Typologie :

Le volume du corps principal du bâtiment sera de forme simple parallélépipédique ou cubique.

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,

6. Architecture innovante

Des dérogations peuvent être accordées pour les projets architecturaux innovants intégrants les principes du bioclimatique ou de la Haute Qualité Environnementale.

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ZONE 2AU

Extrait du rapport de présentation :

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

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :
Sont interdites les constructions et installations de toute nature sauf celles autorisées à l'article 2AU 2.

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

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

1.1. Les constructions et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
1.2. La démolition des éléments de patrimoine identifiés sur les documents graphiques, en application de l'article L 123-1§7 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 A 2AU13 : non réglementé.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

ZONE A

Extrait du rapport de présentation :

« La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune, à valeur économiques et patrimoniaux. »

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

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

Rappels :

- les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- les éléments du patrimoine repérés en pièce 4.3 sont soumis à l'article L 123-1§7 du code de l'Urbanisme.

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

- **1.1.** Les constructions et installations, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'irrigation,
- **1.2.** les changements d'affectation s'ils sont compatibles avec la vocation de la zone,
- **1.3.** Les constructions, extensions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole,
- **1.4.** 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,
- **1.5.** Les installations classées si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole,
- **1.6.** Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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 directs sur les voies non communales sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'une mise en sécurité et sous réserve de l'autorisation du gestionnaire de la voie.

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.

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.

2. 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.

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. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés et réseaux pluviaux est interdite.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé…).

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

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

L'implantation des constructions ou installations par rapport aux voies et emprises publiques sera au moins égale à la hauteur du bâtiment avec une distance minimum de 10 mètres.

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

- pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus,
- en raison de la sécurisation des accès.

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

Les constructions ou installations peuvent être implantées soit en limite séparative, soit à la hauteur de la façade avec un minimum de 5 mètres.

Pour l'extension des bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, une implantation différente peut être autorisée.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur :

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

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

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

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

1. Conditions générales :

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

En application de l'article L123-1§7, les éléments du patrimoine reportés sur le document graphique et répertoriés dans la pièce 4.3 devront être préservés et valorisés. Tout aménagement, extension, ou restauration devra respecter le caractère du bâtiment originel, et devra faire l'objet, de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection des Monuments Historiques. Dans les autres secteurs, l'avis de l'architecte-conseil de la commune (CAUE …) pourra être sollicité.

2. Pour les habitations

2.1. Matériaux

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
Le bac acier teinté et le shingle sombre sont autorisés pour les abris de jardin.
Aucun matériau prévu pour être recouvert (parpaings, briques creuses...) ne sera employé à nu.
Les crépis seront conformes aux crépis aux crépis du secteur.

2.2. Clôtures :

Les murets en pierre devront être conservés.
Les clôtures bâties sur rues seront :

- Soit du type bâties en pierre conformément pierres existant de la zone.
- Soit végétalisées avec des végétaux d'essences locales mélangées.

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,80 mètre.

2.3. Toitures :

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 ou en tuile plate conformément aux toitures riveraines.
Les pentes de toiture seront conformes aux pentes existantes riveraines.

3. Pour les bâtiments agricoles

Les bâtiments à usage agricole, emploieront des tons proches du milieu environnant.
Les toitures seront à deux pentes minimum.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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 et des paysages.
Seule l'extension limitée des bâtiments existants et leurs annexes sera autorisée. »

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

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

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

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

Rappels :

- les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- les éléments du patrimoine repérés en pièce 4.3 sont soumis à l'article L 123-1§7 du code de l'Urbanisme.

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

1.1. Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseau divers ;

1.2. Les installations classées sous réserve qu'elles soient directement liées au fonctionnement de la zone, qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre

susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;

1.3. L'aménagement, la restauration et l'extension mesurée 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 et dans la limite de 50 % de la S.H.O.N des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U,

1.4. Le changement de destination des constructions s'il est compatible avec la vocation de la zone,

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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 accès directs sur les voies non communales sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'une mise en sécurité et sous réserve de l'autorisation du gestionnaire de la voie.

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.

ARTICLE N 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.

2. 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.

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. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés et réseaux pluviaux est interdite.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé…).

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

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

L'implantation des constructions ou installations par rapport aux voies et emprises publiques sera au moins égale à la hauteur du bâtiment avec une distance minimum de 5 mètres.

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

- pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains ;
- en raison de la sécurisation des accès.

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

Les constructions ou installations peuvent être implantées soit en limite séparative soit à une distance égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 5 mètres.

Pour l'extension des bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, une implantation différente peut être autorisée.

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

La distance maximale entre deux constructions sur une même propriété sera de 15 mètres.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Dispositions générales :

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

En application de l'article L123-1§7, les éléments du patrimoine reportés sur le document graphique et répertoriés dans la pièce 4.3 devront être préservés et valorisés. Tout aménagement, extension, ou restauration devra respecter le caractère du bâtiment originel, et devra faire l'objet, de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de protection des Monuments Historiques. Dans les autres secteurs, l'avis de l'architecte-conseil de la commune (CAUE …) pourra être sollicité.

2. Matériaux

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise…) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
Le bac acier teinté et le shingle sombre sont autorisés pour les abris de jardin.
Aucun matériau prévu pour être recouvert (parpaings, briques creuses…) ne sera employé à nu.
Les crépis seront conformes aux crépis de la palette communale.

3. Toitures :

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 ou en tuiles plates conformément aux toitures riveraines.
Tout autre matériau que les tuiles vieillies et sablées est interdit.
Les pentes de toiture seront conformes aux pentes existantes riveraines

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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 hors-œuvre brute (SHOB) : elle est calculée à partir du nu extérieur des murs de façade : elle englobe tous les murs (y compris les gros murs).
(art. R 112-2 du Code de l'Urbanisme et circulaire du 12 novembre 1990)
En font partie :

- les combles et sous-sols aménageables ou non pour l'habitation.
- les balcons.
- Les loggias, coursives.
- Les toitures-terrasses accessibles ou non.

Ne comprend pas :

- les surfaces non couvertes des terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée.
- les diverses saillies architecturales à caractère décoratif (auvent, marquise, bandeau, corniche, etc...).
- le vide des trémies d'escaliers, d'ascenseur ou de monte-charge, les cabines d'ascenseur, les rampes d'accès.

La SHOB sert à calculer la surface hors-œuvre nette.

Surface hors-œuvre nette (SHON) : on déduit de la surface hors-œuvre brute :

- celle des combles et des sous-sols non aménageables,
- celle des toitures, terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes au rez-de-chaussée,
- celle des parties de bâtiment aménagées en vue du stationnement des véhicules.

La SHON comprend notamment buanderies, ateliers, celliers, salle de jeux, séchoirs, vestiaires ; etc.
La SHON ne comprend pas :

- les caves sans ouvertures,
- les locaux situés dans les combles ou en sous-sol dans la mesure ou la toiture est < 1,80m, leur accessibilité est difficile, leur utilisation correspond à des installations techniques (chaufferies, machinerie d'ascenseur, installation téléphonique, stockage des ordures ménagères).

Une surface égale, de façon forfaitaire à 5% des surfaces hors-œuvre affectées à l'habitation. Cela pour tenir compte de la fraction de l'épaisseur des murs rendue nécessaire pour une meilleure isolation.
La SHON est retenue pour le calcul de la densité d'une construction, notamment au regard du coefficient d'occupation des sols et du plafond légal de densité.
C'est l'élément qui servira de base pour diverses impositions fiscales.
(art. R 112-2 du Code de l'Urbanisme et circulaire du 12 novembre 1990)

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.