



Pièce 3 | REGLEMENT

Tome 3.2 | Règlement écrit



Version approuvée le 30 septembre 2024

**CAIRN Territoires**

11, chemin de Jacoubé
31 410 MONTAUT
07 69 77 15 85
contact@cairn-territoires.com

Relief urbanisme

Les Jardins
46 200 SAINT-SOZY
05 65 41 27 58
relief.urbanisme@gmail.com

Atelier Palimpseste

7, allées de Tourny
33 000 BORDEAUX
05 56 01 19 37
guillaume.laize@gmail.com

Rural Concept

430, av. Jean Jaurès
46 004 CAHORS Cedex 9
05 65 20 39 30
rural.concept@adasea.net

EllipSIG

1 rue de Cherchell
34070 Montpellier
06 81 15 10 67
contact@ellipsig.fr

SOMMAIRE

INTRODUCTION..... 5

PARTIE 1 : RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE U 11

**1 | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE
D'ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE** 13

ARTICLE U1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES
OU SOUMISES A LIMITATION D'USAGE 13
ARTICLE U2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 18

2 | CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES 18

ARTICLE U3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET
INSTALLATIONS..... 18
ARTICLE U4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET
PAYSAGERE..... 21
ARTICLE U5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES
NON-BATIS DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS 25
ARTICLE U6. STATIONNEMENT..... 26

3 | ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 27

ARTICLE U7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 27
ARTICLE U8. DESSERTE PAR LES RESEAUX..... 27

PARTIE 2 : RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE AU 28

**1 | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE
D'ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE** 30

ARTICLE AU1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES
OU SOUMISES A LIMITATION D'USAGE 30
ARTICLE AU2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 33

2 | CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES.... 33

ARTICLE AU3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET
INSTALLATIONS..... 33
ARTICLE AU4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET
PAYSAGERE..... 35
ARTICLE AU5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES
NON-BATIS DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS 39
ARTICLE AU6. STATIONNEMENT 40

3 | ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 41

ARTICLE AU7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 41
ARTICLE AU8. DESSERTE PAR LES RESEAUX 41

PARTIE 3 : RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE A 42**1 | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE
D'ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 45**

ARTICLE A1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES
OU SOUMISES A LIMITATION D'USAGE 45
ARTICLE A2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE 49

2 | CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES 49

ARTICLE A3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET
INSTALLATIONS 49

ARTICLE A4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET
PAYSAGERE.....51

ARTICLE A5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-
BATIS DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS56

ARTICLE A6. STATIONNEMENT57

3 | ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....57

ARTICLE A7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES57

ARTICLE A8. DESSERTE PAR LES RESEAUX.....57

PARTIE 4 : RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE N 59**1 | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE
D'ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 62**

ARTICLE N1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU
SOUMISES A LIMITATION D'USAGE62

ARTICLE N2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE69

2 | CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES 69

ARTICLE N3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET
INSTALLATIONS.....69

ARTICLE N4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET
PAYSAGERE.....71

ARTICLE N5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-
BATIS DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS76

ARTICLE N6. STATIONNEMENT77

3 | ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....77

ARTICLE N7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES77

ARTICLE N8. DESSERTE PAR LES RESEAUX77

PARTIE 5 : RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE 2AU 79**1 | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE
D'ACTIVITÉS ET INSTALLATIONS, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 81**

ARTICLE 2AU 1 . DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU
SOUMISES A LIMITATION D'USAGE.....81

2 | CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE 83**3 | ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....83**

ANNEXE 1 : Nuancier général d'application conforme.....84

ANNEXE 2 : Glossaire.....86

ANNEXE 3 : Lexique.....87

INTRODUCTION



PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT

Établir un règlement écrit de PLUi ne relève pas d'un travail isolé et déphasé du reste de la démarche. La pièce écrite du règlement se conjugue avec la pièce graphique du règlement (le zonage) pour former un outil prescriptif (application en conformité) lui-même couplé aux OAP (application en compatibilité).

Le règlement écrit et le règlement graphique sont les outils opérationnels au service du projet.

Les article L151-8 et R 151-9 du code de l'urbanisme issus notamment du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 ont servi de référentiels à la construction du règlement écrit dans le respect des principes suivants :

- La mise en œuvre d'un urbanisme de projet

L'application de règles figées a montré ses limites, et l'esprit est aujourd'hui de proposer un panel de mesures adaptées et/ou adaptables pour mieux appliquer les objectifs du projet. C'est une écriture plus souple, plus ouverte, plus adaptée et plus simple qu'il faut rechercher, pour s'engager dans un urbanisme de projet.

- La préservation du capital naturel et foncier

Le renforcement réglementaire doit permettre de limiter l'étalement urbain, la consommation foncière et l'imperméabilisation des sols. Il faut aussi y trouver des moyens de préserver la biodiversité et les capacités de production agricole et forestière, et lutter contre le changement climatique.

- Le vivre ensemble et la limitation des déplacements

L'obligation est faite de proposer des mesures rationalisant la production de logements, favorisant la mixité sociale et fonctionnelle, permettant d'organiser les mobilités, baissant le recours à la voiture individuelle à énergie fossile, facilitant la production d'un cadre de vie et d'habitat qualitatif, de partage et de solidarité.

- La préservation du patrimoine et du paysage et la production d'un cadre de vie de qualité

Pour préserver le patrimoine qui compose le cadre de vie quotidien des habitants et usagers d'un territoire, le règlement doit proposer des mesures de préservation de ce patrimoine bâti et paysager, et des règles d'intégration des projets et de leurs abords dans ce patrimoine existant.

- La santé et la sécurité des habitants et des usagers

Les mesures réglementaires doivent tenir compte des risques naturels et technologiques, prévenir les nuisances, limiter les consommations énergétiques et améliorer les conditions de vie des plus fragiles.

L'ARTICULATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

La rédaction du règlement suit des principes de simplicité, de conformité, de précision et d'adaptabilité pour mettre en œuvre un urbanisme de projet.

La réglementation s'articule autour de la nomenclature prévue par le Code de l'urbanisme aux articles L151-9 et suivants :

- 7 catégories de zones urbaines : 4 mixtes, et 3 spécifiques
- 3 zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation : AU, 1 AU et 2AU
- 5 catégories de zones naturelles et forestières : La zone N comprend 3 secteurs spécifiques et des secteurs constructibles de taille et de capacité limitées (STECAL).
- 5 catégories de zones agricoles : La zone A comprend 4 secteurs spécifiques et un secteur constructible de taille et de capacité limitées (STECAL).

La détermination du zonage est effectuée à partir de :

- L'état initial de l'environnement, de l'analyse des enjeux sur les espaces agricoles, naturels et forestiers et de l'analyse paysagères,
- Le croisement entre les ambiances paysagères et les objectifs d'évolution des secteurs urbanisés ou à urbaniser a permis de déterminer les secteurs d'aménagement dans le respect de la qualité du cadre de vie.

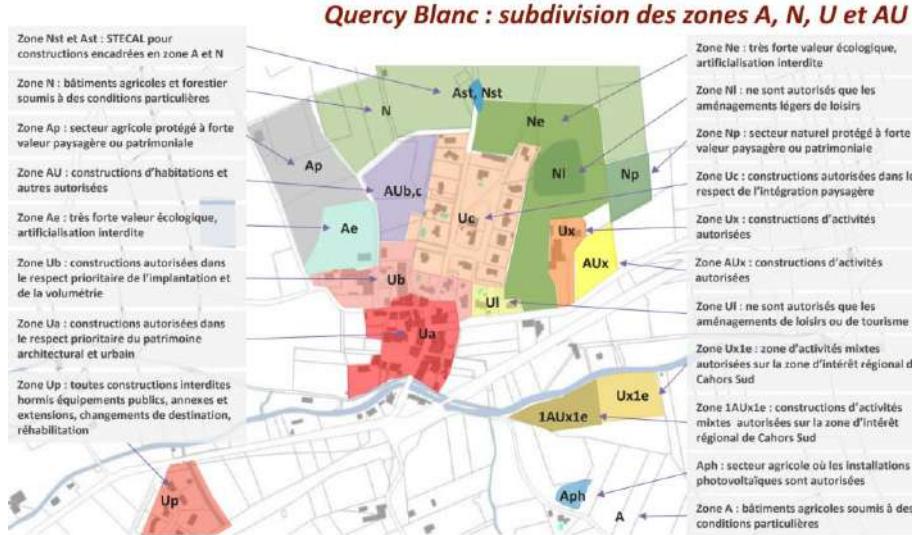


Illustration synthétique et indicative de la nature des zones du règlement graphique

Pour un maximum de clarté et de concision, une partie unique articule les règles par zone (U, AU, A et N) et les décline par sous-zone (Ua, Ub, AUX, Ap...). cela permet d'avoir un texte court et de mieux comprendre les spécificités des secteurs du territoire.

Chacune de ces parties par zone explique :

- que construire ? (art. 1 et 2) : §1 destinations des constructions ;
- comment construire ? (art. 3 à 7) : §2 caractéristiques des constructions ;
- comment desservir ? (art. 7 et 8) : équipement et réseaux.

Le texte est illustré par des croquis et des schémas facilitant la compréhension de certaines notions. Des nuanciers accompagnent l'application de certaines règles ; ces nuanciers sont donnés à titre indicatif et ils sont annexés au règlement, en stipulant que les projets doivent les respecter ou en être proche.

Dans le cadre des art. R.151-15 et R.151-16 du code de l'urbanisme, le présent règlement écrit établit le lexique d'urbanisme prévu par l'art. R.111-1, et définit les termes en son absence.

Dans le respect de l'art. R.151-13, « Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. ».

Dans le respect de l'art. R.151-11, et en l'absence de mention expresse, tout élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant.

Les différentes règles contenues dans le présent règlement est justifiée dans le rapport de présentation du présent PLUi. Pour les pétitionnaires, il est vivement conseillé de se renseigner auprès de la mairie avant le dépôt d'une demande d'autorisation. Celui-ci saura informer et guider les pétitionnaires dans leurs projets et permettra d'obtenir un gain de temps lors de la phase d'instruction. Les services de Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement et de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine peuvent aussi être mobilisés.

Le document écrit fixe les dispositions générales et les règles applicables à l'intérieur de chaque zone en respectant la structure proposée par le code de l'urbanisme (art. R.151-27 à 151-50 du CU).

LES CONDITIONS D'APPLICATION DU REGLEMENT

Les dispositions du présent règlement s'appliquent en complémentarité avec les réglés du règlement national d'urbanisme d'ordre public et des autres codes en vigueur nécessaire à la mise en place du projet comme le code de l'environnement ou le code rural.

Certaines parties de la zone sont inscrites dans le périmètre d'un bâtiment protégé au titre des monuments historiques. Dans ces périmètres, en cas de co-visibilité, toute demande d'autorisation d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France nonobstant les règles inscrites dans le présent règlement.

Des servitudes d'utilité publique (SUP) ou des prescriptions s'appliquent en plus du règlement graphique. Elles sont annexées au présent PLUi conformément aux dispositions des articles R 151-51 et suivants du code de l'urbanisme. Le règlement du PLUi respecte ces SUP.

En application du R.151-34 les documents graphiques font apparaître les secteurs soumis au Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) et à la Cartographie Informative des Zones Inondables (CIZI), où le risque d'inondation justifie que les installations de toute nature, les plantations, dépôts, forages, affouillements ou exhaussements des sols n'aggravent pas le risque ou ne mettent en péril des personnes ou des biens.

REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES

➤ **Adaptations mineures**

Des adaptations mineures aux règles peuvent être adaptées conformément à l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme.

➤ **Permis de démolir**

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir. Cette obligation est instituée lorsque les travaux ont pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans un commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir (L 421-3 du Code de l'Urbanisme);
- située dans un site patrimonial remarquable dont le périmètre a été délimité (art-L630-1 et suivants du code du patrimoine ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L 313-4 et suivants du code de l'urbanisme (R 421-28a du code de l'urbanisme);
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques (R 421-28b);
- située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du Code du Patrimoine ou dans un site patrimonial remarquable créée en application de l'article L 632-1 du Code du Patrimoine (R 421-28c du code de l'urbanisme);
- située dans un site inscrit ou classé en application des articles L 341-1 et L 341-2 du Code de l'Environnement ;
- identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application de l'article des articles L 151-19 ou L 151-23 du Code de l'Urbanisme comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

➤ **Déclaration préalable et Permis de construire**

Le dépôt d'une déclaration préalable de travaux (DP) est exigé pour des travaux qui ne sont pas soumis à un permis de construire. La DP est instituée lorsque les travaux ont pour objet :

- l'agrandissement d'un bâtiment existant, pour des travaux modifiant son aspect extérieur ou pour changer sa destination (une grange devenant un hôtel par exemple) (Code de l'urbanisme : articles R421-17)

- certaines constructions nouvelles. (R421-9 à R421-12 du code de l'Urbanisme)

Tout édification de clôture est soumise à déclaration préalable, si le conseil municipal concerné a bien pris la délibération l'instaurant (art. R.121-12 du code de l'urbanisme).

Le dépôt d'un permis de construire est exigée pour tous travaux qui ne sont pas soumis à une déclaration préalable. Le PC est institué lorsque les travaux ont pour objet les constructions nouvelles, même sans fondation, de plus de 20 m². Il est obligatoire pour certains travaux d'extension des bâtiments existants et pour leur changement de destination (Article L421-1, L421-2, R 421-14 et R 421-16 du code de l'urbanisme)

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. (Article L111-16 du code de l'urbanisme)

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

➤ **Amendement Dupont**

Depuis la loi n° 95-101 du 2 février 1995, dite loi Barnier, des prescription interdisant la construction sur une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ont été instaurée.

L'article L111-8 du Code de l'Urbanisme prévoit que « *Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiante, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la*

prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Les études dérogatoires sont annexées aux présents documents

Les dispositifs, matériaux ou procédés de performances environnementales et énergétiques sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R.151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. C'est le cas notamment des locaux de maintenance et de gardiennage nécessaires à une activité. Les locaux accessoires évoluent en même temps que le local principal.

➤ **Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre paysager, historique, culturel, architectural ou écologique au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme**

Le règlement graphique du PLUi identifie et localise les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre paysager, historique, culturel, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des éléments de paysage et des continuités écologiques :

- arbres isolés, haies et alignements d'arbres
- bandes boisées, boisements ou lisières
- murets, pierriers
- zones humides
- mares
- cours d'eau et abords (bande tampon de 5 mètres de part et d'autre)
- pelouse sèche, landes
- stations d'espèces protégées (animaux ou plantes protégées)

Le présent document définit les règles visant à assurer leur maintien ou leur remise en état. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Toute intervention sur un élément, site ou secteur protégé au titre de l'art. L.151-19 et L.151-23, matérialisé sur le règlement graphique, est soumise à déclaration préalable. Cette intervention doit être opérée dans le respect de leur écriture architecturale et de leurs qualités urbaine et paysagère initiales.

Dans les espaces identifiés dans le règlement graphique au titre des articles L151-23 et R151-43-4° du Code de l'urbanisme, les clôtures sont autorisées sous réserve de permettre le passage de la petite faune (clôtures végétales ou ajourées).

arbres isolés, haies, alignements d'arbres, bandes boisées, ripisylve, boisements, lisières murets, pierriers

Sont interdits : la destruction des arbres isolés, alignements d'arbres, bosquets, lisières, haies et murets de pierres sèches ainsi que la suppression totale ou ponctuelle au sein des boisements identifiés, sous réserve :

- d'être nécessaires à certains travaux d'aménagement et d'entretien : entretien de la ripisylve, création d'accès dans la limite de 5m pour permettre l'accès aux parcelles,
- de ne pas porter atteinte de manière irrémédiable à ces éléments sauf si leur suppression résulte d'un état phytosanitaire dégradé des haies, d'une menace pour la sécurité publique, des biens et des personnes ou de difficultés d'accès aux parcelles limitrophes,
- de remplacer le bosquet, l'arbre, l'alignement ou la haie détruite par des plantations équivalentes en nombre et nature (essence similaire), dans un rayon de 500 mètres maximum autour de l'élément détruit.
- de remplacer le muret, le pierrier détruit par des linéaires équivalents en nombre et nature (pierres sèches), dans un rayon de 500 mètres maximum autour de l'élément détruit.

Toute destruction doit être précédée d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

ZONES HUMIDES

Sont interdits : les remblaiements, asséchement, mise en eau, imperméabilisation mais aussi affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux et tous travaux contrariant le régime hydrologique existant à l'exception de ceux liés à :

- des travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- des projets non soumis à la loi sur l'eau
- des projets soumis à la loi sur l'eau et appliquant la démarche ERC (éviter, réduire, compenser).

MARES

Les mares et réseaux de mares doivent être conservés. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer (assèchement, comblement...) une mare ou un réseau de mare identifié dans le document graphique, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

COURS D'EAU ET ABORDS

Sont interdits : toute intervention de destruction des cours d'eau et de leurs abords (recalibrage, curage, coupe à blanc...), à l'exception de ceux liés à :

- des travaux de restauration et de réhabilitation des cours d'eau visant une reconquête de leur état naturel,
- des projets non soumis à la loi sur l'eau
- des projets soumis à la loi sur l'eau et appliquant la démarche ERC (éviter, réduire, compenser).

PELOUSES SECHES, LANDES, STATIONS DE PLANTES PROTEGEES

Sont interdits : toute destruction des parcelles abritant ces milieux, identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme : Retournement, ensemencement, imperméabilisation, cheminement piéton non balisé.

Les règles du présent règlement qui rendraient impossibles la construction neuve, l'annexe, l'extension, la réfection, la réhabilitation, la rénovation de construction existante, nécessaire à l'accueil de personnes handicapées ou à mobilité réduite, pourront être appliquées différemment ou adaptées. Toutefois, cette adaptation doit rechercher la bonne intégration paysagère et architecturale dans le bâti et le milieu environnant.

Le présent règlement écrit s'appuie sur des catégories de destination et sous-destination de construction qui sont défini par les articles R.151-27 décline cinq thèmes pour les destinations des constructions et article R.151-28 énonce les sous-destination des constructions :

- Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : *exploitation agricole, exploitation forestière* ;
- Pour la destination « habitation » : *logement, hébergement* ;
- Pour la destination « commerce et activité de service » : *artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques* ;
- Pour la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics » : *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public* ;
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : *industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition*.

Partie 1: REGLES APPLICABLES A LA ZONE U



Source : Lot tourisme

Règles applicables à la zone Urbaine (U)

Article **R 151-18** du code de l'urbanisme : la zone U ou urbaine délimite « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Dans ce cadre, les zones urbaines (U) applicables sur les territoires sont définies ainsi :

- **La zone Ua** correspond souvent à l'aménagement des centres-bourgs et centres anciens des villages, avec mixité de logements, de services et d'activités commerciales. On y retrouve un urbanisme d'une grande homogénéité aussi bien en termes d'aspect que de volumétrie avec une grande qualité patrimoniale. Sur la zone Ua, le but est de conserver les caractéristiques urbaines tout en respectant les gabarits, toitures, aspects et alignements.
- **La zone Ub** vient compléter la structure urbaine de la zone Ua c'est-à-dire qu'elle correspond aux faubourgs des villes, aux quartiers et mas de villages, et enfin aux hameaux anciens. Ces secteurs ont une forte valeur urbaine avec une certaine densité de constructions anciennes et plus récentes. Sur la zone Ub, l'enjeux est de respecter les caractères urbains existants et de favoriser la densification. Porter attention aux alignements des constructions qui sont souvent situées en retrait par rapport à la voirie.
- **La zone Uc** a une vocation mixte d'habitat, de services et d'équipements. Ces secteurs ont une forte valeur d'accueil, d'intégration et d'inclusion car ils correspondent souvent aux quartiers pavillonnaires résidentiel. Sur la zone Uc, l'habitat est plutôt individuel et isolé. La présence d'équipements et réseaux peut permettre la poursuite de l'urbanisation. L'architecture peut être plus diversifiée et/ou innovante. Il faut faciliter les mobilités douces et les espaces publics tout en travaillant les traitements paysagers des parcelles et lisières en améliorant le cadre d'habitat, le fonctionnement et les liens externes.

Ici, le règlement vise notamment à assurer :

- le maintien des formes urbaines et architecturales existantes ;
- le mélange des fonctions d'habitat, de commerces et de services ;
- la capacité de densification tout en maintenant le cadre de vie commun ;
- l'amélioration des fonctionnements de vie au sein de la zone.

- **La zone Up** est une zone urbaine de caractère patrimonial identique à celui du Ua, et/ou possédant des enjeux paysagers très sensibles. Ces secteurs ont donc une forte valeur patrimoniale et identitaire, ou n'ont plus la capacité réseaux ou voirie suffisante pour accueillir de nouvelle construction. Sur la zone Up, l'enjeux est de fait d'interdire les constructions neuves, de porter une attention particulière à l'intégration d'annexes, extensions, réhabilitations et changements de

destination pour maintenir la forme urbaine dans son enveloppe initiale et sa composition interne et favoriser la réhabilitation et l'évolution du bâti.

Ici, le règlement vise notamment à assurer :

- le maintien des formes urbaines et architecturales existantes ;
- la préservation des enjeux paysagers et environnementaux.

- **La zone Ux** correspond aux zones urbanisées à vocation d'activités économiques, de commerces et de services.

- **La zone Ux1e** correspond aux zones urbanisées à vocation d'activités mixtes (artisanales, tertiaires et sans nuisances) de la zone d'intérêt régional de Cahors Sud.

Ici, le règlement vise notamment à assurer :

- Le maintien et la poursuite des activités existantes ;
- L'installation en densification et remplacement d'activités nouvelles ;
- les mobilités douces et la connexion de la zone avec les bassins de vie de proximité ;
- L'intégration paysagère des nouvelles constructions ;
- L'implantation d'énergie renouvelable (éolien, photovoltaïque...).

- **La zone UI** correspond aux zones urbanisées à vocation de sports, de loisirs, d'activités créatives et de tourisme.

Ici, le règlement vise notamment à assurer :

- Le maintien et l'évolution des constructions et activités existantes ;
- La possibilité de constructions dans le cadre des activités de loisirs et de tourisme, ludique sportif ou créatif ;
- L'intégration paysagère des constructions.

1 | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

article U1. Destinations et sous-destinations interdites, autorisées ou soumises à limitation d'usage

Pour toute construction neuve et réfection, réhabilitation et rénovation de bâtiments

La construction ou le changement de destination d'un bâtiment pourra être autorisée à condition de ne pas créer de nuisances graves et/ou incompatibles avec le voisinage résidentiel et établissement accueillant des publics sensibles (écoles, EHPAD, établissement de santé).

Dans les espaces identifiés dans le règlement graphique au titre des articles L151-23 et R151-43-4° du Code de l'urbanisme, les clôtures sont autorisées sous réserve de permettre le passage de la petite faune (clôtures végétales ou ajourées).

Au même titre que les constructions nouvelles, les extensions, annexes, réhabilitations et les changements de destination sont possibles vers les destinations autorisées et dans les conditions autorisées mentionnées dans le tableau de destination du présent article.

Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et tout autre objet ayant un impact sur l'environnement et les paysages, les exhaussements et affouillements de sol à l'exception de ceux nécessités par les constructions et aménagements autorisés, le stationnement permanent de caravanes ou de véhicules utilitaires, sont interdits.

Pour toute implantation d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques

- L'implantation d'éoliennes est interdite au regard de la sécurité publique ou de la proximité des habitations
- La pose de panneaux photovoltaïque est autorisée au niveau de la toiture et des façades dans les secteurs urbanisés ou à urbaniser, à condition qu'elles ne portent pas atteintes aux espaces naturels, agricoles et aux paysages.

Tableau des destinations, sous-destinations, interdites, autorisées et soumises à limitation d'usage pour les constructions neuves, les réhabilitations et les changements de destination

| Destination | Sous-destination | Zone Ua | Zone Ub | Zone Uc | Zone Up | Zones Ux et Ux1e | Zone UI |
|-------------------------------------|-------------------------|--|---------|-----------|---|------------------|---------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, dans la limite de 20% de l'emprise au sol et sans pouvoir dépasser 150m ² . L'extension ne doit pas abriter d'animaux d'élevage | | Interdite | Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, dans la limite de 20% de l'existant et sans pouvoir dépasser 150m ² . L'extension ne doit pas avoir un usage de bâtiment renfermant des animaux (art. 153.4 du RSD 46) | Interdite | |
| | Exploitation forestière | Interdite | | | | | |
| Habitation | Logement | Autorisé sans condition particulière | | | Les constructions neuves sont interdites. Les extensions et annexes sont autorisées sous réserve qu'elles soient de dimensions inférieures à la construction existante | Interdit | |
| | Hébergement | Autorisé sans condition particulière | | | Les constructions neuves sont interdites. Les extensions et annexes sont autorisées sous réserve qu'elles soient de dimensions inférieures à la construction existante | Interdit | |

Règles applicables à la zone Urbaine (U)

| Destination | Sous-destination | Zone Ua | Zone Ub | Zone Uc | Zone Up | Zone Ux | Zone Ux1e | Zone UI |
|---|--|---|---|---|--|----------------|---------------------------------------|----------------|
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | Artisanat : Autorisé sans condition particulière Commerce de détail : autorisé sous réserve de ne pas dépasser 1000 m ² de surface de vente sur les communes de Castelnau-Montratier-Sainte-Alauzie et Montcuq-en-Quercy-Blanc, et 300 m ² sur les autres communes | Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 200 m ² | Les constructions neuves sont interdites. Les extensions et annexes sont autorisées sous réserve qu'elles soient de dimensions inférieures à la construction existante | Artisanat : Autorisé sans condition particulière Commerce de détail : seule l'activité commerciale accessoire à une activité de production est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 1000m ² de surface de vente sur les communes de Castelnau-Montratier-Sainte-Alauzie et Montcuq-en-Quercy-Blanc, et 300m ² sur les autres communes | Autorisé | Interdit | |
| | Restauration | Autorisé sans condition particulière | Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 200 m ² | Les constructions neuves sont interdites. Les extensions et annexes sont autorisées sous réserve qu'elles soient de dimensions inférieures à la construction existante. | Interdit | Autorisé | Autorisée sans condition particulière | |
| | Commerce de gros | Autorisé, sous réserve de ne pas dépasser 1000 m ² de surface de vente sur les communes de Castelnau-Montratier-Sainte-Alauzie et Montcuq-en-Quercy-Blanc, et 300 m ² sur les autres communes | Interdit | Autorisé, sous réserve de ne pas dépasser 1000 m ² de surface de vente sur les communes de Castelnau-Montratier-Sainte-Alauzie et Montcuq-en-Quercy-Blanc, et 300 m ² sur les autres communes | Autorisé | Interdit | | |

Règles applicables à la zone Urbaine (U)

| Destination | Sous-destination | Zone Ua | Zone Ub | Zone Uc | Zone Up | Zone UX | Zone UX1e | Zone UI |
|--|---|---------------------------------------|-----------|--|--|-----------|--------------------------|-----------|
| Commerce et activités de service | Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Autorisée sans condition particulière | | Autorisée sous réserve de ne pas dépasser 200 m ² . | Les constructions neuves sont interdites. Les extensions et annexes sont autorisées sous réserve qu'elles soient de dimensions inférieures à la construction existante | Interdite | Autorisée | Autorisée |
| | Hôtels | Autorisée sans condition particulière | | Autorisée | Les constructions neuves sont interdites. Les extensions et annexes sont autorisées sous réserve qu'elles soient de dimensions inférieures à la construction existante | Interdite | Autorisée | Autorisée |
| | Autres hébergements touristiques | Autorisée sans condition particulière | | Autorisée | Les constructions neuves sont interdites. Les extensions et annexes sont autorisées sous réserve qu'elles soient de dimensions inférieures à la construction existante | Interdite | Autorisée | Autorisée |
| | Cinéma | Autorisé sans condition particulière | | Autorisé | | Interdite | Autorisée | Interdite |
| Équipements d'intérêt collectif et service publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés | | Autorisé | | Interdite | | Autorisée | Interdite |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | Autorisé | | Interdite | | Autorisée | Interdite |
| | Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | | Autorisé | | Interdite | | Autorisée | Interdite |
| | Salle d'art et de spectacle | | Autorisée | | Interdite | | Autorisée sous condition | |
| | Équipement sportifs | | Autorisé | | Interdite | | Autorisé sous condition | |
| | Autre équipement recevant du public | | Autorisé | | Interdite | | Autorisé sous condition | |

Règles applicables à la zone Urbaine (U)

| Destination | Sous-destination | Zone Ua | Zone Ub | Zone Uc | Zone Up | Zones UX et UX1e | Zone UI |
|---|-----------------------------------|---|-----------|---|--|------------------|--|
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie | Interdit | | | Autorisé | Interdit | |
| | Entrepôt | Autorisée sous réserve de ne pas dépasser 200 m ² d'emprise au sol | | | Les constructions neuves sont interdites. Les extensions et annexes sont autorisées sous réserve qu'elles soient de dimensions inférieures à la construction existante | Autorisé | Autorisé sous réserve d'un lien d'usage avec l'activité de loisir principale |
| | Bureau | Autorisé | | Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 200 m ² . | Les constructions neuves sont interdites. Les extensions et annexes sont autorisées sous réserve qu'elles soient de dimensions inférieures à la construction existante | Autorisé | Interdite |
| | Centre de congrès et d'exposition | Interdite | Autorisée | Interdite | | | |

article U2.Mixité fonctionnelle et sociale

• Maintien de la diversité commerciale

Pour l'ensemble de la zone U, la destination commerciale est autorisée selon les limites indiquées dans le tableau ci-dessus.

Pour la commune de Montcuq-en-Quercy-Blanc et de Castelnau-Montratier-Sainte Alauzie, le règlement graphique du présent PLUi identifie dans certains secteurs des bâtiments sur des linéaires commerciaux sur lesquels le changement de destination des rez-de-chaussée, pour une destination autre que celle de commerce et activité de service, est interdit.

Pour les communes de Castelnau-Montratier-Sainte-Alauzie et de Montcuq-en-Quercy-Blanc, l'article U4 du règlement écrit du présent PLUi précise également que pour les bâtiments qui n'auraient pas été repérés, les dispositions imposent de conserver les caractéristiques des façades commerciales au rez-de-chaussée des constructions existantes même lorsqu'il s'agit de changements de destination.

2 | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

article U3. Volumétrie et implantation des constructions et installations

Règle qualitative générale

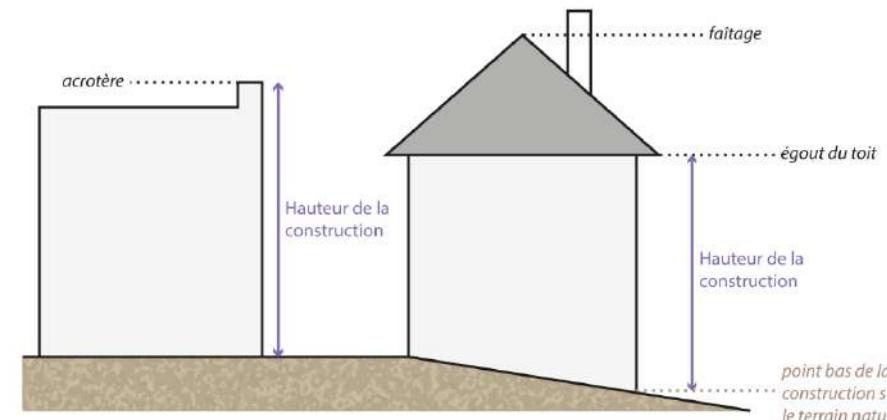
Par leur implantation, leur volumétrie, leur écriture architecturale les projets de construction ou de réhabilitation de bâtis existants devront contribuer à la qualité urbaine des lieux en justifiant leur inscription harmonieuse aux tissus urbains existants. Ces éléments de justification doivent être décrits dans le permis de construire pour prise en compte lors de l'instruction.

• Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant initial jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasses. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20% à cette mesure initiale.

Schéma de principe indicatif



Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- En zone **Ua et Ub** : 10 m ou la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.
- En Zone **Uc** : 7 m ou la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.
- En zone **Up** : la hauteur de l'extension ou de l'annexe doit être inférieure à la hauteur de la construction principale à laquelle elle est affiliée.
- En zone **Ux** : 12 m ou la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.
- En zone **UX1e** : 12 m ou la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut, ou conformément au règlement de zone si celui-ci est plus contraignant.
- En zone **UI** : 10 m ou la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut quand il s'agit d'une construction autre qu'une habitation, et 7 m ou la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut quand il s'agit d'une habitation.

Règles applicables à la zone Urbaine (U)

L'extension des constructions existantes à la date du PLUi, qui initialement dépassaient cette hauteur, est autorisée sans toutefois qu'il soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

Les corps secondaires du bâtiment principal tels que pigeonniers peuvent dépasser les hauteurs maximales indiquées, sous réserve d'une composition harmonieuse de l'ensemble bâti.

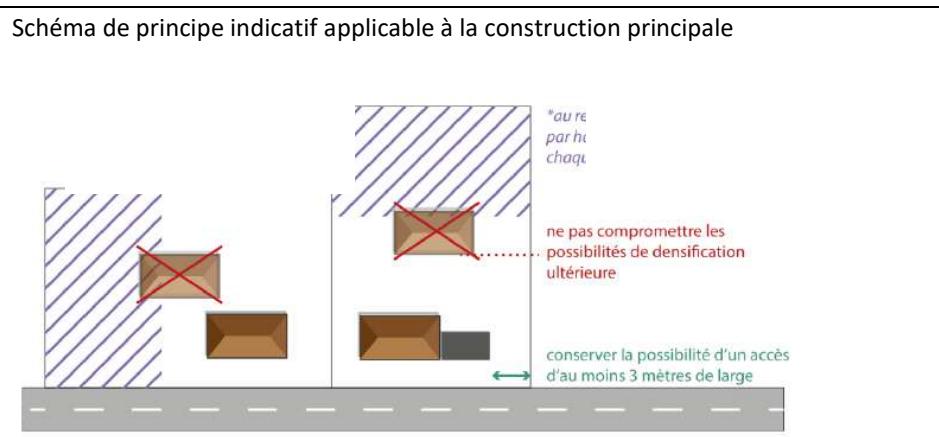
- Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation, existantes ou à créer**

Règles qualitatives d'implantation

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou entre 3 et 20 m de l'emprise publique, et composer un corps de constructions s'inscrivant dans la forme urbaine du secteur. L'alignement devra être recherché au moins sur un des bâtiments avoisinant la future construction.

Dans tous les cas et dans tous les secteurs, le positionnement de la future construction devra être implanté de sorte à ne pas compromettre les densifications à venir, en préservant un accès possible et une superficie suffisante pour la création d'un îlot bâti supplémentaire.

Schéma de principe indicatif applicable à la construction principale



Règles spécifiques

Les deux règles ci-dessus ne s'appliquent pas ou peut s'appliquer différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes existantes à la date d'approbation du présent PLUi.
- Pour les parcelles disposant de plusieurs limites avec les voies et emprises publiques ou privées, dans ce cas la règle s'applique sur une seule de ces voies ou emprise publique ou privée.
- Lorsque la topographie de la parcelle rend techniquement impossible l'implantation à l'alignement (présence d'un talus, d'un dénivelé supérieur à 20%, d'un chemin d'accès le long de l'alignement).
- Pour les piscines qui doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport à toutes les limites qui bordent l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite externe du bassin ou de la margelle.
- En cas de passage d'un réseau rendant techniquement impossible l'application des règles édictées.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.
- Au sein de la **zone Ux**, le recul minimum par rapport à la RD653 ou à la RD656 est édicté par les principes des OAP sectorielles des zones économiques de :
 - « Foussal Bas » et « Les Saules » (Barguelonne-en-Quercy)
 - « Bovila » à Porte-du-Quercy
- Au sein de la **zone Ux1e** :
 - recul minimum de 40 m par rapport à l'axe de la RD 820
 - recul minimum de 5 m par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en retrait ou bien sur une ou plusieurs limites séparatives arrières si elles ne compromettent pas les possibilités de densifications ultérieures.

En cas d'implantation en retrait d'une limite séparative, la distance entre la limite et la construction à implanter ne pourra être inférieure à 3 m.

En Ua, Up et Ub, en cas d'implantation en retrait d'une limite séparative, la distance entre la limite et la construction à implanter ne pourra être supérieure à 10 m.

En Uc, Ux, Ux1e et Ul, en cas d'implantation en retrait d'une limite séparative, la distance entre la limite et la construction à implanter ne pourra être supérieure à 20m.

Règles applicables à la zone Urbaine (U)

Règles spécifiques

La règle précédente ne s'applique pas ou peut s'appliquer différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes existantes à la date d'approbation du présent PLUi.
- Pour les piscines qui doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite externe du bassin ou de la margelle.

En cas de passage d'un réseau rendant techniquement impossible l'application des règles édictées.

- Pour les annexes implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 10 m, sauf si préexiste sur cette limite séparative une ou plusieurs constructions dont la limite dépasse 10 m. Il sera alors autorisé de venir s'adosser aux constructions, sans dépasser la longueur bâtie initiale.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.
- En cas d'impossibilité technique liée à la nature de l'activité.

• Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

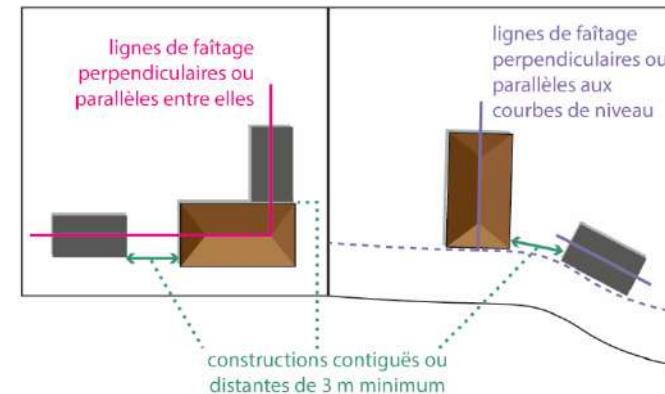
Les constructions implantées sur une même propriété doivent être contiguës, ou distantes de 3 m minimum. Cette règle ne s'applique pas aux extensions qui par définition peuvent être accolées au corps principal.

Les annexes doivent être implantées à 20m maximum de la construction principale à usage d'habitation. Des implantations différentes peuvent être envisagées en cas d'intégration paysagère améliorée.

Les constructions, annexes et extensions implantées sur une même propriété doivent suivre une orientation permettant la meilleure intégration paysagère. Le volet paysager de l'autorisation d'urbanisme doit expliquer et justifier les implantations proposées.

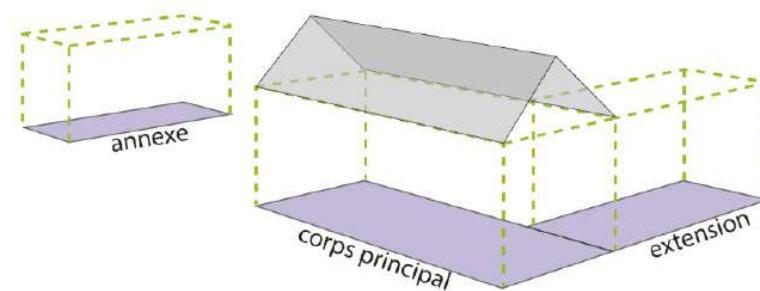
Par défaut, il sera recherché une composition de ligne de faîte perpendiculaire ou parallèle entre elles. D'autres compositions peuvent être exceptionnellement tolérées

sous réserve qu'elles soient masquées par une intégration paysagère et qu'elles ne portent pas atteinte aux enjeux paysagers du secteur.



• Volumétrie des constructions

Le volume du corps principal doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle auquel peuvent se combiner les autres constructions. Les volumétries et les combinaisons de constructions doivent être simples et se rapprocher ou de celles de la forme urbaine environnante.



article U4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cas d'exemption

Les vérandas de moins de 40m² d'emprise au sol sont exemptées des règles du présent article, à l'exception des teintes de menuiserie.

Les équipements et les constructions d'intérêts collectifs et de services publics sont exemptés des règles ci-dessous. Toutefois ces équipements doivent rechercher la meilleure intégration architecturale et paysagère possible dans le respect de la forme urbaine concernée.

• Réfections, réhabilitations et rénovations des constructions existantes

En zone Ua, Up et Ub, Les travaux sur les constructions existantes et surélévations doivent être réalisées selon la typologie architecturale préexistante appliquée à la construction déjà réalisée.

En zone Ua, Up et Ub, les toitures en tuiles doivent être rénovées à l'identique. Si les dispositions d'origine ne peuvent être identifiées, il faudra respecter les règles s'appliquant aux toitures des constructions neuves.

En zone Ua, Up et Ub, le traitement des façades doit être conforme aux dispositions préexistantes. Si les dispositions d'origine ne peuvent être identifiées, il faudra respecter les règles s'appliquant aux façades des constructions neuves.

En zone Ua, Up et Ub, le respect de l'ordonnancement des façades est obligatoire, de même que la restitution des enduits traditionnels. En cas de rejoints, les façades en pierre de taille apparente doivent être rejoints dans le ton de la pierre utilisée.

En zone Ua, Up et Ub, les maçonneries de moellons (pierre de petites dimensions, brute, ébauchée ou équarrie, employée avec du mortier pour maçonner un mur) et les matériaux de construction destiné à être enduit doivent être enduites ou recouvertes en respectant le nuancier d'enduits (cf annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des enduits de façades).

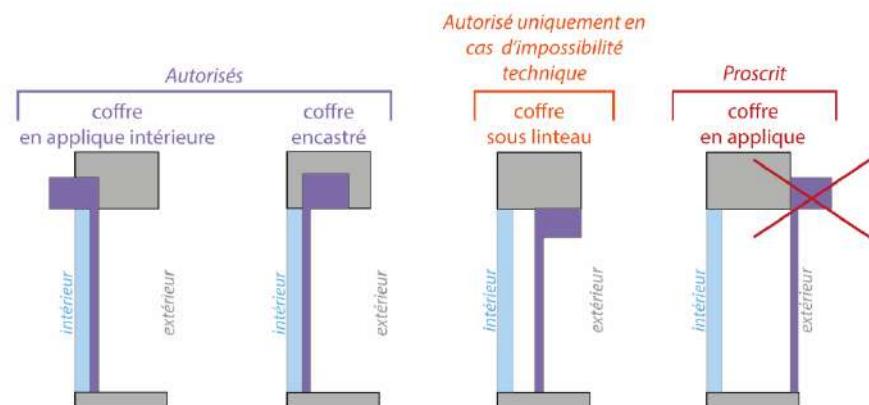
En zone Ua, Up et Ub, l'isolation par l'extérieur doit respecter au maximum les éléments apparents de modénatures ou d'encadrements des ouvertures. En cas de linteau ou de pierres d'angles, l'isolation par l'extérieur devra les laisser apparentes

hormis si cela remet fondamentalement en cause la recherche de performances énergétiques améliorées.

En zone Ua : La modification de la géométrie des ouvertures de type devanture ou atelier en rez-de-chaussée des façades des constructions existantes est interdite à Castelnau-Montratier-Sainte-Alauzie et Montcuq-en-Quercy-Blanc.

En zone Ua, Up et Ub, Les portes de garage et d'entrée devront reprendre le dessin existant des constructions existantes lorsque celui-ci s'apparente à l'architecture vernaculaire.

La pose de volets roulants est autorisée, seulement en encastrement ou en applique intérieure pour les ouvertures de façades donnant sur l'espace public ou l'emprise publique ou privée ouverte à la circulation. Les volets et persiennes existants sont conservés.

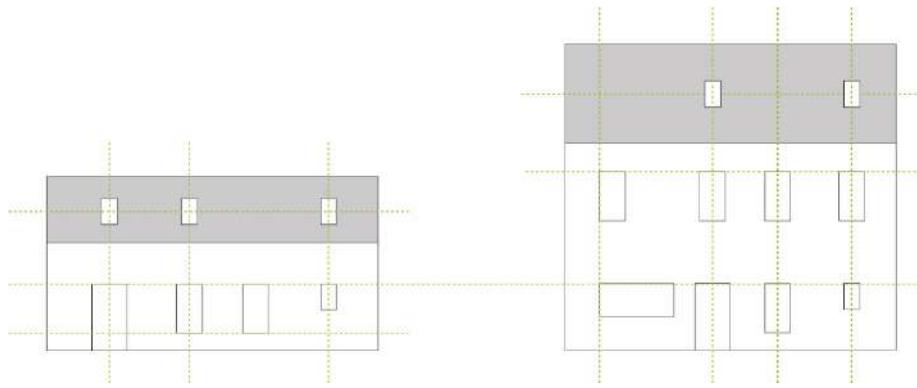


Les teintes autorisées des menuiseries d'ouverture et des volets roulants sont les teintes gris clair à moyens, ou gris légèrement colorés de bleu, vert, beige, brun, rouge-brun.

Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat. (voir annexe 1 nuancier teinte des menuiseries et des volets roulants).

La modification ou le percement d'une ouverture ne doit pas compromettre l'harmonie de la façade ou de la toiture d'une construction existante, notamment en cas de changement de destination.

Schéma indicatif de composition de façade et toiture



- Constructions neuves**

Toute architecture faisant explicitement référence à des architectures traditionnelles régionalistes autres que celles du Quercy Blanc est interdite. Il s'agit d'architectures renvoyant aux constructions traditionnelles du Pays Basque, d'Alsace, de Bretagne, de montagne (chalet savoyard ou canadien).

En effet, l'architecture de tradition quercynoise s'apparentent à l'architecture rurale de la fin du XVIIIe et XIXe siècle, caractérisée par des toits à faible pente couverts en tuiles canal.

L'aspect extérieur des constructions devra tenir compte du contexte urbain et paysager (constructions voisines de même sous-destination, ambiance paysagère...), sans exclure une architecture innovante sur le plan de la conception et des matériaux.

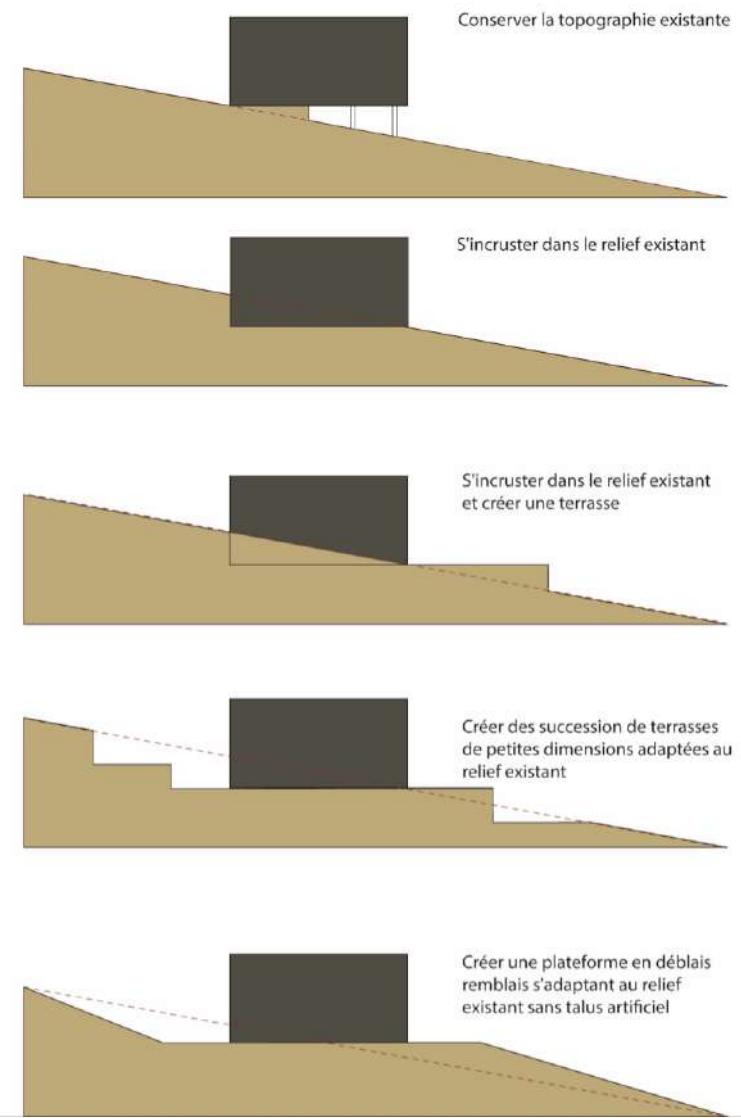
Implantations et terrassements

Les implantations sont réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Les terrassements en roches vives ou recouverts de bâches destinées à rester apparentes ou les mottes sont interdits. Le traitement des dénivélés se fera en fonction de l'importance à traiter :

- Dans le cas de dénivelé faible (inférieur à 1 m), le traitement sera uniquement de type talus enherbé ou muret d'aspect pierre.
- Dans le cas de dénivelé fort (supérieur à 1 m), le traitement du dénivelé se fait par l'inscription de la construction dans la pente par remblai-déblai (création

d'un sous-sol) et/ou par le traitement du dénivelé en talus enherbé, mur maçonnable, platelage bois ou pilotis. Le gabion est interdit.

Schéma indicatif d'implantation et d'adaptation du bâti



Règles applicables à la zone Urbaine (U)

Toitures

Lorsque le toit est pentu, la toiture comporte au moins deux pans de toit non décalés au faîte.

Pour les constructions neuves principales à usage d'habitation et leurs annexes et extensions de plus de 20 m², dont le toit est pentu, les pentes de toits sont de 30 % minimum avec des tuiles adaptées à la pente. Les toitures à forte pente qui ne correspondent pas à l'architecture du territoire sont interdites.

Pour les constructions autres qu'à destination d'habitation, les annexes ou extensions de moins de 20 m², dont le toit est pentu, les pentes de toit sont de 20 % minimum avec des tuiles adaptées à la pente.

La couverture doit être en tuiles de terre cuite ronde ou plate, et de finition mate.

En **zone Ux et Ul**, d'autres dispositifs de couverture peuvent être admis sous réserve de conserver une harmonie avec la construction et de soigner l'intégration paysagère de l'ensemble de la construction.

Les couleurs autorisées sont des ocres rouges, relativement saturés de clarté moyenne : rouge flamme, rouge rosé, rouge orangé. (cf. annexe : nuancier conforme de teintes et d'aspects des tuiles). A contrario les couleurs grise, blanche, noire, verte et bleue sont interdites. Toutes couleurs émanant d'autres familles de tonalités que le rouge, l'orange et le jaune sont interdites.

Les tons clairs, foncés et vifs sont interdits.

- En **zone Ua**, les toits-terrasses sont interdits.
- En **zone Ub et Up**, les toits-terrasses sont autorisés sur les annexes et les extensions et tout corps secondaires de l'habitation principale.
- En **zone Uc, Ul, Ux et Ux1e** les toits-terrasses sont autorisés sur tout corps de construction.

Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et en pignon, ainsi que des toits-terrasses.

Les descentes de toits ont un aspect cuivre ou zinc. Les couleurs vives, le blanc et le noir sont interdits pour les descentes de toits.

Les panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques doivent être parallèles à la pente de toit. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux doivent être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. Le cadre et la structure sont de couleur noire et la forme rectangulaire.

Façades

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels les blocs de béton ou briques de construction, est interdit. Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle ou bois, les façades doivent obligatoirement être enduites. L'aspect et la couleur des enduits doivent être conformes au nuancier (cf. annexe : nuancier indicatif de teintes d'aspects des enduits de façades).

En **zone Ua, Ub et Up**, les façades d'aspect bois sont autorisées seulement pour les corps secondaires de la construction principale, les extensions et les annexes. Les façades d'aspect métallique sont interdites.

En **zone Uc, Ul, Ux et Ux1e**, les façades d'aspect bois ou d'aspect métal sont autorisées pour tous les corps de la construction principale, des extensions et des annexes.

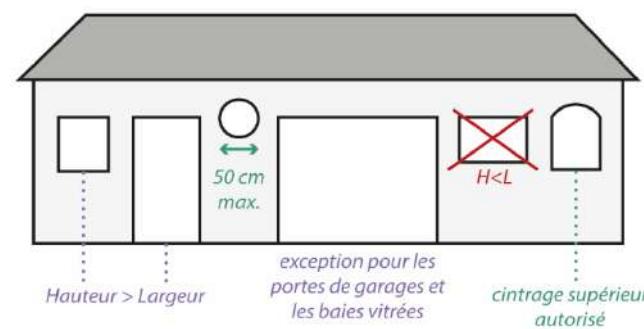
L'aspect des façades bois doit être lisse (platelage), par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements d'angle impliquant un débord de façade de plus de 15 cm sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect mat. (cf. annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des enduits de façades).

Ouverture en façade

Les ouvertures sont plus hautes que larges sauf dans le cas d'une baie vitrée, d'un bandeau de lumière ou d'une porte de garage.

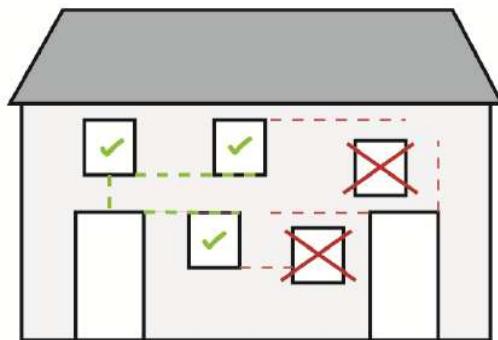
Les ouvertures circulaires ou ovales ne dépassant pas 50 cm sont autorisées.

Les cintrages en partie supérieure sont autorisés.



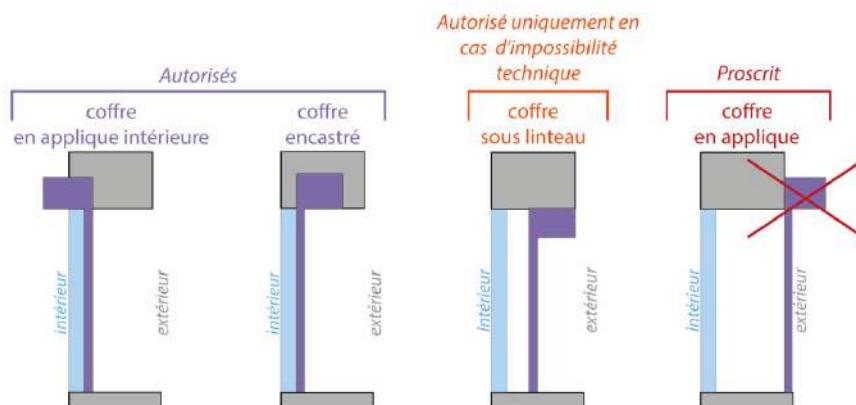
Règles applicables à la zone Urbaine (U)

La modification ou le percement d'une ouverture ne doit pas compromettre l'harmonie de la façade ou de la toiture d'une construction.



Les portes de garage et d'entrée devront reprendre le dessin existant des constructions existantes au voisinage du projet, lorsque celles-ci s'apparentent à l'architecture vernaculaire.

La pose de volets roulants est autorisée, seulement en encastrement ou en applique intérieure pour les ouvertures de façades donnant sur l'espace public ou l'entreprise publique ou privée ouverte à la circulation.



Les teintes autorisées des menuiseries d'ouverture et des volets roulants sont les teintes gris clair à moyens, ou gris légèrement colorés de bleu, vert, beige, brun, rouge-brun.

Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat. (voir annexe 1 nuancier teinte des menuiseries et des volets roulants)

Ouvertures en toiture

Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis sont encastrés dans la toiture.

Les volets non roulants et persiennes sont autorisées.

Les couleurs vives et brillantes sont interdites pour les menuiseries.

Les lucarnes ou chien-assis ne sont autorisés que si leur proportion et leur dimension sont en harmonie avec la pente et la surface des toitures. Ils sont interdits sur les pentes de toits inférieures à 40%.

• Éléments extérieurs

Les climatiseurs, sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ou sur une emprise publique ou privée ouverte à la circulation ;

En cas d'impossibilité technique, les climatiseurs doivent être encastrés à la façade et être cachés par une grille ;

Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps sont réalisés à partir de barreaudages dont les teintes sont identiques à celles des menuiseries.

Dans le cas de la réalisation de terrasse, les gardes corps sont réalisés à partir de barreaudages dont les teintes sont identiques à celles des façades.

• Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, sauf si l'intégration paysagère du projet le nécessite.

Les murs et murets en pierre en clôture seront obligatoirement conservés et rénovés. La démolition partielle est possible en cas de réalisation d'un accès ou d'un passage de réseau pour permettre celui-ci.

Dans le cas de clôtures édifiées entre toutes les zones U et la zone A ou N, on privilégiera l'utilisation d'un grillage en pose directe au sol accompagné d'une haie végétale ou une haie végétale seule (selon liste d'essences de l'article 5).

L'implantation d'une clôture peut se faire en retrait immédiat de la limite de propriété, au droit de la limite des deux propriétés, sous réserve de l'accord des deux parties.

Règles applicables à la zone Urbaine (U)

Règles de hauteur

La hauteur totale de toute clôture entièrement bâtie, ne pourra pas dépasser 1,20 m de hauteur et 2 m pour les haies végétales et clôtures mixtes et grillagées.

Des hauteurs jusqu'à 2 m sont autorisées dans le cas unique de murs maçonnes et dans la continuité des volumes bâtis.

En zone Ua et Ub sont autorisés les compositions avec mur-bahut, d'environ 1m de hauteur, surmonté d'un grillage ou barreaudage ajouré de 1 m. Hauteur totale maximale : 1,8m.

En zone Ux et Ux1e, il est admis une hauteur maximale bâtie de 1,8 m le long des emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation et des voies publiques et rues.

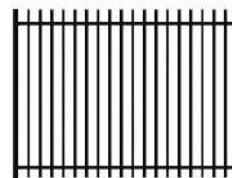
Règles de composition

La clôture peut être composée ou non d'un mur maçoné.

L'utilisation de grillage en pose directe ou sol, sur piquets, est possible.

Les murs maçonnes peuvent être complétés par du barreaudage, du grillage, des panneaux brise-vue ou des claustras, ou une haie végétale. Les barreaudages doivent être ajourés.

Exemple de barreaudage



Règles d'aspect

Les parties maçonnes, y compris les couronnements, doivent respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations. A savoir ces deux règles :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels les blocs de béton ou briques de construction, est interdit.
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle les parties maçonnes doivent obligatoirement être enduites. L'aspect et la couleur des enduits doit être conformes au nuancier en annexe.

Les barreaudages doivent reprendre les teintes des enduits mentionnées dans l'annexe (cf annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des couleurs de menuiseries).

L'aspect plastique est proscrit.

Les grillages doivent être de couleurs sombres, verte, grise ou noire. Les teintes claires, vives et blanches sont interdites. L'aspect plastique est interdit.

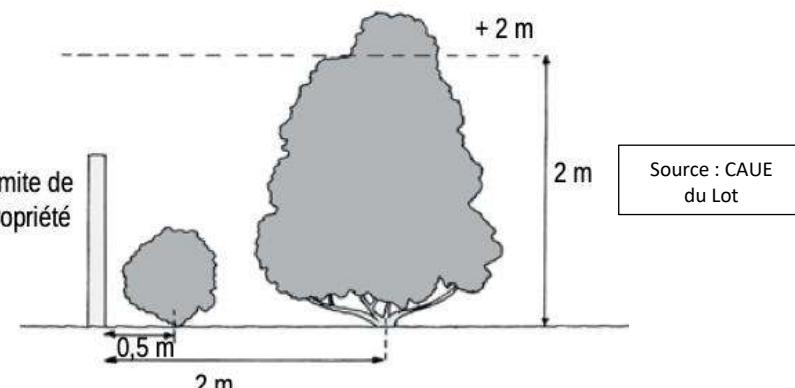
Les panneaux de brise-vue et les claustras sont limités à des compositions simples, teinte et/ou aspect bois. Les bâches tendues faisant office de brise-vue sont interdites.

article U5. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties des constructions et de leurs abords

• Haies végétales

Les haies seront constituées d'essences locales mélangées. Elles se composeront d'au moins trois des essences listées ci-après, à adapter en fonction de la nature des sols et de l'exposition de la haie : *Aubépine monogyne, Troène commun, Noisetier, Genêt des teinturiers et Genêt à balaie, Sureau noir, Chèvrefeuille des jardins d'Étrurie des bois, lierre, Clématites, Ronce à feuille d'orme Buis, Églantier, Fusain d'Europe, Cornouiller sanguin et Cornouiller mas, Nerprun alaterne et Nerprun purgatif, Viorne obier et Viorne lantane, Sorbier, Philaire, Églantier, Charme, Érable champêtre, Prunelier, Cerisier de Sainte-Lucie, Pommier sauvage, arbres fruitiers divers, Lilas, Pistachier térébinthe, Alisier, Sorbier, Saule, Houx, Bourdaine, Groseiller, Figuier, Amélanchier, Ajonc d'Europe, Poirier commun, Cognassier, Baguenaudier.*

Ces haies seront implantées afin qu'à maturité, leur emprise n'empiète pas au-delà de la limite de propriété (cf. illustration indicative ci-dessous).



• Traitement des espaces non-bâties

La destruction des ripisylves et autres boisements d'intérêt écologique majeur est interdit.

En zone Ua, Up, Ux et Ux1e au moins 20% de la surface totale de l'unité foncière sont conservés en pleine terre et végétalisés.

En zone Ub, Uc et UI au moins 40% de la surface totale du l'îlot bâti sont conservés en pleine terre et végétalisés.

Cette végétalisation peut être en herbe, en arbuste, en arbre ou sous forme de jardin potager.

• Gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Pour chaque construction neuve, il sera recherché systématiquement la dissipation/l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement sur l'unité foncière même soit via un système de récupération et/ou d'évacuation soit par infiltration des eaux en fonction de l'aptitude.

Aussi, pour gérer cette eau il est nécessaire de préserver ou de remettre en état les lignes de végétation ou les bosquets présents sur la parcelle.

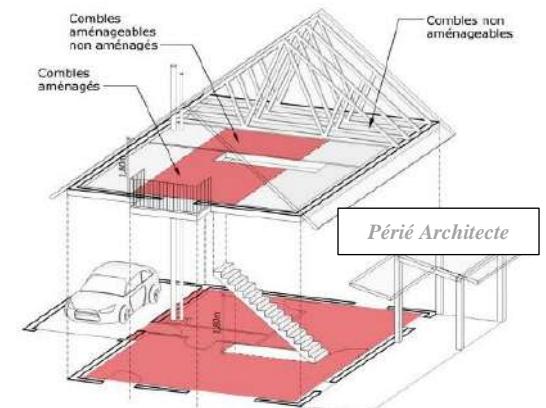
article U6. Stationnement

Quel que soit le zonage, les places de stationnement imposées pour les véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques. Les garages sont comptés comme place de stationnement.

Pour les constructions à destination d'habitation :

- **En zone Ua et Up** : aucune obligation de stationnement par construction n'est imposée, toutefois sur des constructions comportant plus de deux logements, le projet devra présenter une offre adaptée au nombre de logements et à la vie courante évitant la mobilisation des stationnements sur la voie publique.
- **En zone Ub et Uc** : les constructions à usage d'habitation devront avoir une place de stationnement pour véhicule automobile par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec deux places minimums.
- **En zone Ux et UI**, le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins de la construction. Un minimum de trois places de stationnement sera prévu hors PMR, pour l'accueil du public (même hors ERP) pour les activités commerciales ou artisanales. Dans ces zones, une offre diversifiée de stationnement est exigée pour tout ERP (stationnement pour motos et vélo ou autres).

SURFACE DE PLANCHER



Règles spécifiques :

La règle précédente ne s'applique pas ou peut s'appliquer différemment :

- Pour les configurations de parcelles où l'implantation d'un stationnement ne le permet pas ou ne le permet pas, il sera possible de mutualiser le besoin de stationnement avec celui présent sur l'espace public sous réserve d'avoir l'accord du gestionnaire et ne pas créer d'insécurité routière.

3 | EQUIPEMENTS ET RESEAUX

article U7. Desserte par les voies publiques ou privées

• Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant aux besoins des constructions ou des aménagements envisagés,
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- Positionnée de sorte à ne pas créer d'insécurité routière
- Construite de sorte à assurer le maintien et la continuité du réseau pluvial existant

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

• Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie.

article U8. Desserte par les réseaux

• Alimentation en eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

• Gestion des eaux usées

Pour les constructions situées dans une zone d'assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable.

En fonction des projets, il pourra être imposé des dispositifs supplémentaires de retraitement des eaux.

Pour les constructions relevant de l'assainissement non collectif. Le SPANC exige la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome adapté, conforme à la réglementation en vigueur.

• Gestion des eaux pluviales

Pour les constructions situées dans le périmètre d'un réseau collectif, le raccordement au réseau public pluvial est obligatoire lorsqu'il est techniquement réalisable.

Pour les constructions hors périmètre et où le raccordement est techniquement impossible, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire, soit vers le réseau collecteur, soit vers un exutoire naturel sans que cela n'aggrave les écoulements pour les parcelles aval.

En fonction des enjeux environnementaux ou agricole situé à proximité des projets, il pourra être imposé des dispositifs d'infiltration ou de rétention renforcé sur les parcelles construites.

• Réseaux électriques

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain peut être rendu obligatoire.

Règles spécifiques

La règle précédente ne s'applique pas ou peut s'appliquer différemment :

- Pour les projets où la capacité du réseau s'avère insuffisante et/ou la modification du réseau est techniquement impossible, le projet pourra être alimenter avec un dispositif ENR (panneau photovoltaïque) en autoconsommation proportionnel au besoin de son foyer et/ou de son activité.

• Réseaux numériques

Non règlementé

Partie 2: REGLES APPLICABLES A LA ZONE AU



Règles applicables à la zone À Urbaniser (AU)

Art. R 151-20 du code de l'urbanisme : la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Dans ce cadre, les zones AU applicables sur les territoires sont définies ainsi :

- **La zone AUb** correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans la continuité des faubourgs des villes, les quartiers et mas de villages, ou certains hameaux. Ces secteurs sont dans le prolongement de zones avec un fort intérêt patrimonial et urbain. Le but est de conserver la densité et le caractère urbain de type faubourg, en favorisant la densification. Il faut porter attention aux alignements des constructions qui sont souvent situées en retrait par rapport à la voirie.

Ici, le règlement vise notamment à assurer :

- La greffe de quartiers nouveaux aux formes urbaines et architecturales existantes ;
- le mélange des fonctions d'habitat, de commerces et de services ;
- La qualité des fonctionnements de vie au sein de la zone ;
- Le respect de l'intégration paysagère ;
- Les mobilités douces et la connexion de la zone avec les bassins de vie de proximité.

- **La zone AUc** correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation en continuité des hameaux et des villages ou à proximité des réseaux, dessertes et équipements.

Ici, le règlement vise notamment à assurer :

- La création de quartier résidentiel inclusif ;
- le mélange des fonctions d'habitat, de commerces et de services ;
- le respect de l'intégration paysagère ;
- les mobilités douces et la connexion de la zone avec les bassins de vie de proximité.

- **La zone AUx** correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités, de commerces et de services.

Ici, le règlement vise notamment à assurer :

- L'installation, le renouvellement ou le remplacement d'activités ;
- les mobilités douces et la connexion de la zone avec les bassins de vie de proximité ;
- l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

- **La zone 1AUx1e** correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités mixtes (artisanales, tertiaires et sans nuisances) de la zone d'intérêt régional de Cahors Sud.

Ici, le règlement vise notamment à assurer :

- L'installation, le renouvellement ou le remplacement d'activités ;
- Le respect de l'intégration paysagère des nouvelles constructions ;

1 | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

article AU1. Destinations et sous-destinations interdites, autorisées ou soumises à limitation d'usage

Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et tout autre objet ayant un impact sur l'environnement et les paysages, les exhaussements et affouillements de sol à l'exception de ceux nécessités par les constructions et aménagements autorisés, le stationnement permanent de caravanes ou de véhicules utilitaires, sont interdits.

Pour toute construction neuve et réfection, réhabilitation et rénovation de constructions existantes

La construction ne pourra être autorisée que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques, logistiques qu'elle génère sont compatibles avec la vie urbaine et ne portent pas atteinte au voisinage.

Au même titre que les constructions nouvelles, les extensions, annexes, réhabilitations et les changements de destination sont possibles vers les destinations autorisées et dans les conditions autorisées mentionnées dans le tableau de destination du présent article.

Pour toute implantation d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques

- L'implantation d'éoliennes est interdite au regard de la sécurité publique ou de la proximité des habitations
- La pose de panneaux photovoltaïque est autorisée au niveau de la toiture et des façades dans les secteurs urbanisés ou à urbaniser, à condition qu'elles ne portent pas atteintes aux espaces naturels, agricoles et aux paysages.

Règles applicables à la zone À Urbaniser (AU)

Tableau des destinations et sous-destinations, interdites, autorisées et soumises à limitation d'usage pour les constructions neuves, les réhabilitations et les changements de destination

| Destination | Sous-destination | Zone AUB | Zone AUC | Zone AUX | Zone 1AUx1e |
|-------------------------------------|---------------------------------|---|-----------|---|--|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | | | Interdite | |
| | Exploitation forestière | | | Interdite | |
| Habitation | Logement | Autorisée sans condition | | Interdite | |
| | Hébergement | Autorisée sans condition | | Interdite | |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 200 m ² . | | Artisanat : autorisé Commerce de détail : seule l'activité commerciale accessoire à une activité de production est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 1000 m ² de surface de vente sur les communes de Castelnau-Montratier-Sainte-Alauzie et Montcuq-en-Quercy-Blanc, et 300 m ² sur les autres communes | Artisanat : autorisé Commerce de détail : autorisée sous réserve de ne pas dépasser 1000 m ² de surface de vente et d'être une activité accessoire à une activité autorisée dans la zone |
| | Restauration | Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 200 m ² . | Interdite | Autorisée sans condition | Autorisée |
| | Commerce de gros | | Interdite | Autorisée, sous réserve de ne pas dépasser 1000 m ² de surface de vente sur les communes de Castelnau-Montratier-Sainte-Alauzie et Montcuq-en-Quercy-Blanc, et 300 m ² sur les autres communes | Autorisée |

| Destination | Sous-destination | Zone AUb | Zone AUC | Zone AUX | Zone 1AUx1e |
|---|---|---|---|---|---|
| Commerce et activités de service | Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Autorisée | Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 200 m ² | Interdite | Autorisée sous réserve d'être une activité accessoire à une activité autorisée dans la zone |
| | Hôtels | | Autorisée sans condition | Interdite | Autorisée |
| | Autres hébergements touristiques | | Autorisée sans condition | Interdite | Interdite |
| | Cinéma | | Autorisée sans condition | Interdite | Interdite |
| Équipements d'intérêt collectif et service publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés | | | Autorisée | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | | Autorisée | |
| | Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | | | Autorisée | |
| | Salle d'art et de spectacle | | | Autorisée | |
| | Équipement sportifs | | | Autorisée | |
| | Autre équipement recevant du public | | | Autorisée | |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie | Interdite | | | Autorisée |
| | Entrepôt | Autorisée sous réserve de ne pas dépasser 100 m ² d'emprise au sol | | | Autorisée |
| | Bureau | | Autorisée | Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 200 m ² . | Autorisée |
| | Centre de congrès et d'exposition | Autorisée | | Interdite | Interdite |

article AU2. Mixité fonctionnelle et sociale

- **Maintien de la diversité commerciale**

Pour toutes les communes de la communauté de communes couvertes par le présent PLUi, la destination commerciale est autorisée sur la zone AU avec les limites indiquées dans le tableau ci-dessus.

2 | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

article AU3. Volumétrie et implantation des constructions et installations

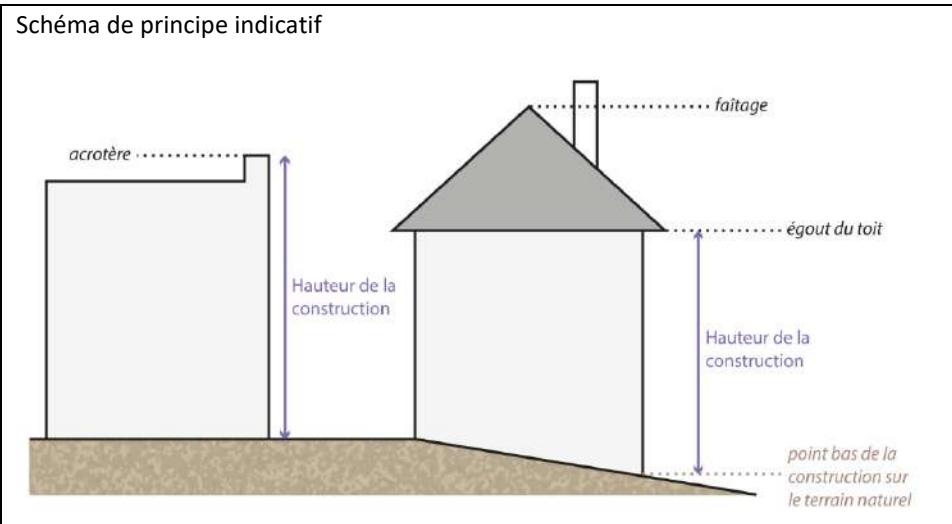
Règle qualitative générale

Par leur implantation, leur volumétrie, leur écriture architecturale, les projets de construction ou de réhabilitation de bâtis existants devront contribuer à la qualité urbaine des lieux en justifiant leur inscription harmonieuse aux tissus urbains existants. Ces éléments de justification doivent être décrits dans le permis de construire pour être pris en compte lors de l'instruction.

- **Hauteur des constructions**

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant initial jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasses. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20% à cette mesure initiale.



Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- **En zone AUb** : 10 m ou la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.
- **En Zone AUC** : 7 m ou la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.
- **En zone AUx** : 12 m ou la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.
- **En zone 1AUx1e** : 12 m ou la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut, ou conformément au règlement de zone si celui-ci est plus contraignant

L'extension des constructions existantes à la date du PLUi, qui initialement dépassaient cette hauteur, est autorisée sans toutefois qu'il soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

Les corps secondaires du bâtiment principal tels que pigeonniers peuvent dépasser les hauteurs maximales indiquées, sous réserve d'une composition harmonieuse de l'ensemble bâti.

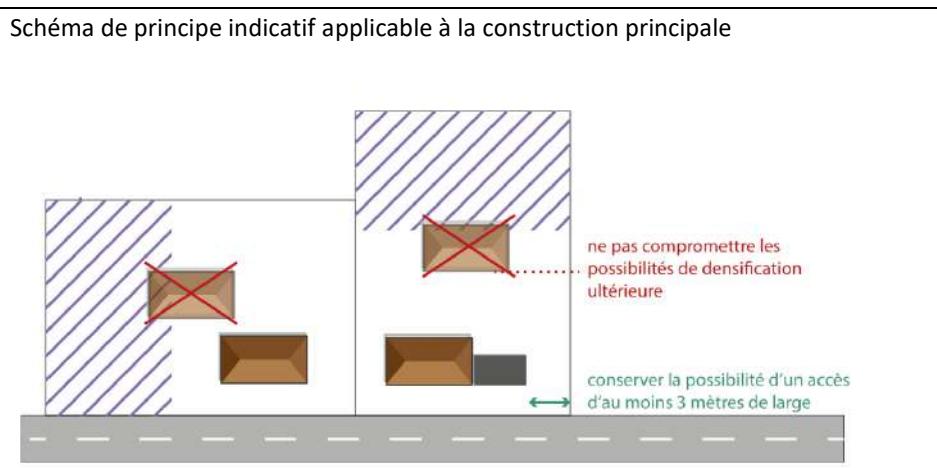
- Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation, existantes ou à créer**

Règles qualitatives d'implantation

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou entre 3 et 20 m de l'emprise publique, et composer un corps de constructions s'inscrivant dans la forme urbaine du secteur. L'alignement devra être recherché au moins sur un des bâtiments avoisinant la future construction.

Dans tous les cas et dans tous les secteurs, le positionnement de la future construction devra être implantée de sorte à ne pas compromettre les densifications à venir, en préservant un accès possible et une superficie suffisante pour la création d'un îlot bâti supplémentaire

Schéma de principe indicatif applicable à la construction principale



Règles spécifiques

Les deux règles ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes existantes à la date d'approbation du présent PLUi.
- Pour les parcelles disposant de plusieurs limites avec les voies et emprises publiques ou privées, dans ce cas la règle s'applique sur une seule de ces voies ou emprise publique ou privée.

- Lorsque la topographie de la parcelle rend techniquement impossible l'implantation à l'alignement (présence d'un talus, d'un dénivelé supérieur à 20%, d'un chemin d'accès le long de l'alignement).
- Pour les piscines qui doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport à toutes les limites qui bordent l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite externe du bassin ou de la margelle.
- En cas de passage d'un réseau rendant techniquement impossible l'application des règles édictées.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.
- Au sein de la **zone 1AUx1e** :
 - recul minimum de 40 m par rapport à l'axe de la RD 820
 - recul minimum de 5 m par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en retrait ou bien sur une ou plusieurs limites séparatives arrières si elles ne compromettent pas les possibilités de densifications ultérieures.

En cas d'implantation en retrait d'une limite séparative, la distance entre la limite et la construction à planter ne pourra être inférieure à 3 m.

En AUb, en cas d'implantation en retrait d'une limite séparative, la distance entre la limite et la construction à planter ne pourra être supérieure à 10 m.

En AUc, en cas d'implantation en retrait d'une limite séparative, la distance entre la limite et la construction à planter ne pourra être supérieure à 20 m.

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

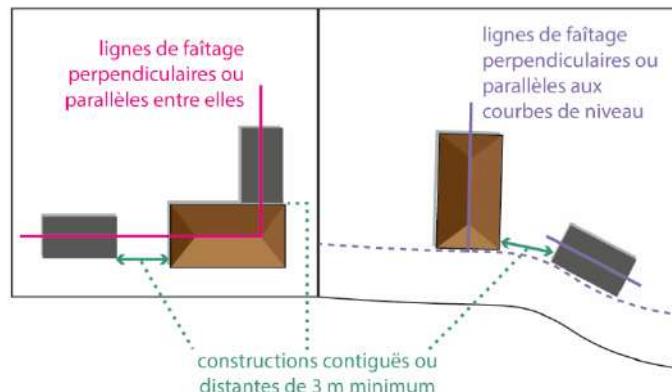
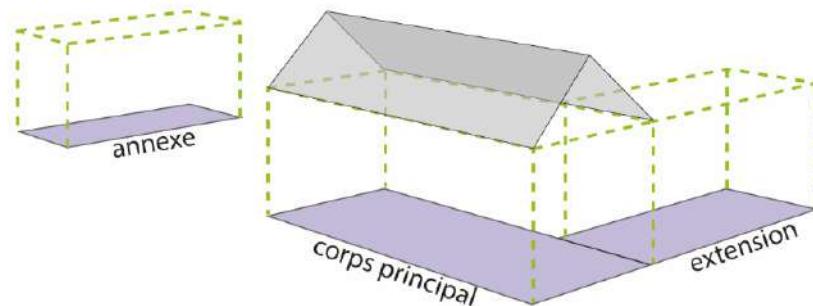
Les constructions implantées sur une même propriété doivent être contiguës, ou distantes de 3 m minimum. Cette règle ne s'applique pas aux extensions qui par définition peuvent être accolées au corps principal.

Règles applicables à la zone À Urbaniser (AU)

Les annexes doivent être implantées à 20m maximum de la construction principale à usage d'habitation. Des implantations différentes peuvent être envisagées en cas d'intégration paysagère améliorée.

Les constructions, annexes et extensions implantées sur une même propriété doivent suivre une orientation permettant la meilleure intégration paysagère. Le volet paysager de l'autorisation d'urbanisme doit expliquer et justifier les implantations proposées.

Par défaut, il sera recherché une composition de ligne de faîte perpendiculaire ou parallèle entre elles. D'autres compositions peuvent être exceptionnellement tolérées sous réserve qu'elles soient masquées par une intégration paysagère et qu'elles ne portent pas atteinte aux enjeux paysagers du secteur.



• Volumétrie des constructions

Le volume de la construction principale doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle auquel peuvent se combiner les autres constructions. Des volumétries différentes peuvent être autorisées pour respecter un alignement imposé. Les volumétries et les combinaisons de constructions doivent être simples et se rapprocher de celles existantes au voisinage immédiat ou de celles de la forme urbaine concernée.

article AU4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cas d'exemption

Les équipements ainsi que les constructions destinées aux services publics sont exemptés des règles ci-dessus. Toutefois ces équipements doivent rechercher la meilleure intégration architecturale et paysagère possible dans le respect de la forme urbaine concernée.

- **Réfections, réhabilitations et rénovations des constructions existantes**

Les travaux sur les constructions existantes et surélévations doivent être réalisées selon la typologie architecturale préexistante appliquée à la construction déjà réalisée.

les toitures en tuiles doivent être rénovées à l'identique. Si les dispositions d'origine ne peuvent être identifiées, il faudra respecter les règles s'appliquant aux toitures des constructions neuves.

Le traitement des façades doit être conforme aux dispositions préexistantes. Si les dispositions d'origine ne peuvent être identifiées, il faudra respecter les règles s'appliquant aux façades des constructions neuves.

Règles applicables à la zone À Urbaniser (AU)

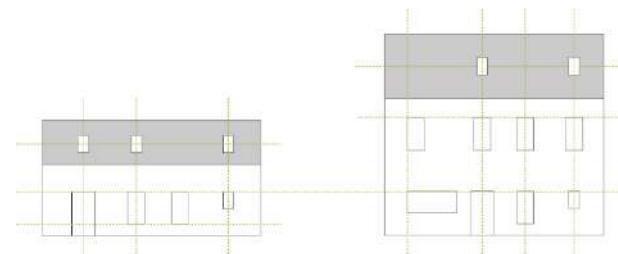
Le respect de l'ordonnancement des façades est obligatoire, de même que la restitution des enduits traditionnels. En cas de rejoints, les façades en pierre de taille apparente doivent être rejoints dans le ton de la pierre utilisée.

Les maçonneries de moellons (pierre de petites dimensions, brute, ébauchée ou équarrie, employée avec du mortier pour maçonner un mur) et les matériaux de construction destiné à être enduit doivent être enduites ou recouvertes en respectant le nuancier d'enduits (cf. annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des enduits de façades).

L'isolation par l'extérieur doit respecter au maximum les éléments apparents de modénatues ou d'encadremens des ouvertures. En cas de linteau ou de pierres d'angles, l'isolation par l'extérieur devra les laisser apparentes hormis si cela remet fondamentalement en cause la recherche de performances énergétiques améliorées.

Les portes de garage et d'entrée devront reprendre le dessin existant des constructions existantes lorsque celui-ci s'apparente à l'architecture vernaculaire.

La modification ou le percement d'une ouverture ne doit pas compromettre l'harmonie de la façade ou de la toiture d'une construction existante, notamment en cas de changement de destination.



• Constructions neuves

Toute architecture faisant explicitement référence à des architectures traditionnelles régionalistes autres que celles du Quercy Blanc est interdite. Il s'agit d'architectures renvoyant aux constructions traditionnelles du Pays Basque, d'Alsace, de Bretagne, de montagne (chalet savoyard ou canadien).

En effet, l'architecture de tradition quercynoise s'apparente à l'architecture rurale de la fin du XVIII^e et XIX^e siècle, caractérisée par des toits à faible pente couverts en tuiles canal.

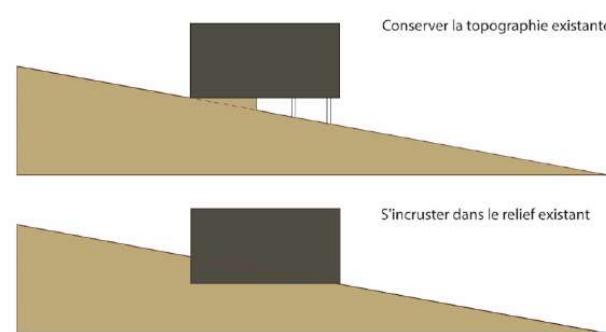
L'aspect extérieur des constructions devra tenir compte du contexte urbain et paysager (constructions voisines de même sous-destination, ambiance paysagère...), sans exclure une architecture innovante sur le plan de la conception et des matériaux.

Implantations et terrassements

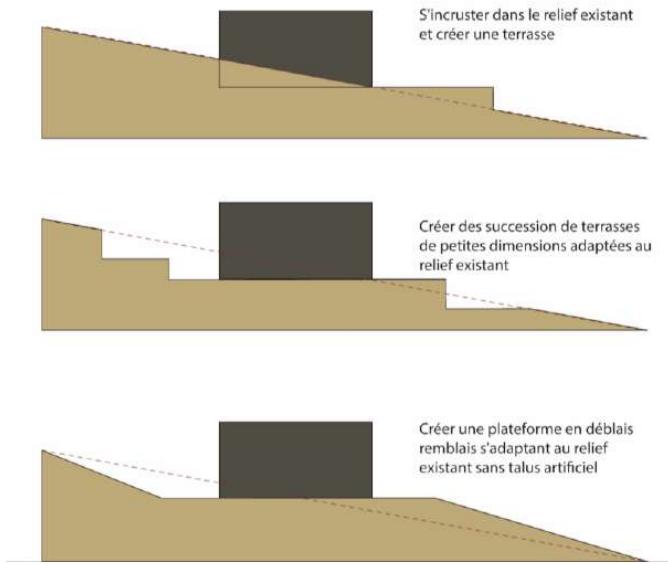
Les implantations sont réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Les terrassements en roches vives ou recouverts de bâches destinées à rester apparentes ou les motte sont interdits. Le traitement des dénivélés se fera en fonction de l'importance à traiter :

- Dans le cas de dénivélé faible (inférieur à 1 m), le traitement sera uniquement de type talus enherbé.
- Dans le cas de dénivélé fort (supérieur à 1 m), le traitement du dénivélé se fait par l'inscription de la construction dans la pente par remblai-déblai (création d'un sous-sol) et/ou par le traitement du dénivélé en talus enherbé, mur maçonnable, platelage bois ou pilotis. Le gabion est interdit.

Schéma indicatif d'implantation et d'adaptation du bâti



Règles applicables à la zone À Urbaniser (AU)



En zones AUx et 1AUx1e, le nuancier est d'application indicative sous réserve de soigner l'intégration paysagère de l'ensemble de la construction.

Pour toutes les zones les tons clairs, foncés et vifs sont interdits.

En zone AUb, les toits-terrasses sont autorisés sur les annexes et les extensions et tout corps secondaires de l'habitation principale.

En zone AUc, AUx et 1AUx1e, les toits-terrasses sont autorisés sur tout corps de construction.

En zone AUb et AUc, les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et en pignon, ainsi que des toits-terrasses.

En zone AUb et AUc, les descentes de toits ont un aspect cuivre ou zinc. Les couleurs vives, le blanc et le noir sont interdits pour les descentes de toits.

Les panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques doivent être parallèles à la pente de toit. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux doivent être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. Le cadre et la structure sont de couleur noire et la forme rectangulaire.

Façades

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels les blocs de béton ou briques de construction, est interdit. Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle ou bois, les façades doivent obligatoirement être enduites. L'aspect et la couleur des enduits doivent être conformes au nuancier (cf. annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des enduits de façades).

En zone AUb, les façades d'aspect bois sont autorisées seulement pour les corps secondaires de la construction principale, les extensions et les annexes. Les façades d'aspect métallique sont interdites.

En zone AUc, AUx et 1AUx1e, les façades d'aspect bois ou d'aspect métallique sont autorisées pour tous les corps de la construction principale, des extensions et des annexes.

L'aspect des façades bois doit être lisse (platelage), par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements d'angle impliquant un débord de façade de plus de 15 cm sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect mat (cf. annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des enduits de façades).

Toitures

Lorsque le toit est pentu, la toiture comporte au moins deux pans de toit non décalés au faîte.

Pour les constructions neuves principales à usage d'habitation et leurs annexes et extensions de plus de 20 m², dont le toit est pentu, les pentes de toits sont de 30 % minimum avec des tuiles adaptées à la pente. Les toitures à forte pente qui ne correspondent pas à l'architecture du territoire sont interdites.

Pour les constructions autres qu'à destination d'habitation, les annexes ou extensions de moins de 20 m², dont le toit est pentu, les pentes de toit sont de 20 % minimum avec des tuiles adaptées à la pente.

La couverture doit être en tuiles de terre cuite ronde ou plate, et de finition mate.

En zones Aux et 1AUx1e d'autres dispositifs de couverture peuvent être admis sous réserve de conserver une harmonie avec la construction et de soigner l'intégration paysagère de l'ensemble de la construction.

Les couleurs autorisées sont celles du nuancier conforme de teintes et d'aspects des tuiles et couvertures.

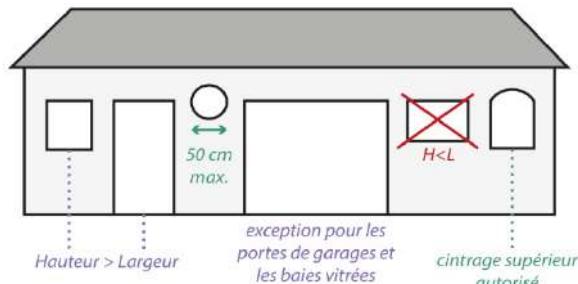
Règles applicables à la zone À Urbaniser (AU)

Ouverture en façade

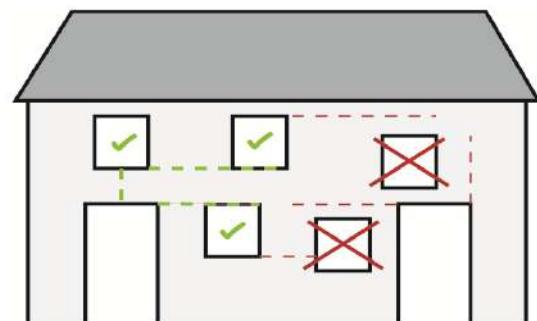
Les ouvertures sont plus hautes que larges sauf dans le cas d'une baie vitrée, d'un bandeau de lumière ou d'une porte de garage.

Les ouvertures circulaires ou ovales ne dépassant pas 50 cm sont autorisées.

Les cintrages en partie supérieure sont autorisés.

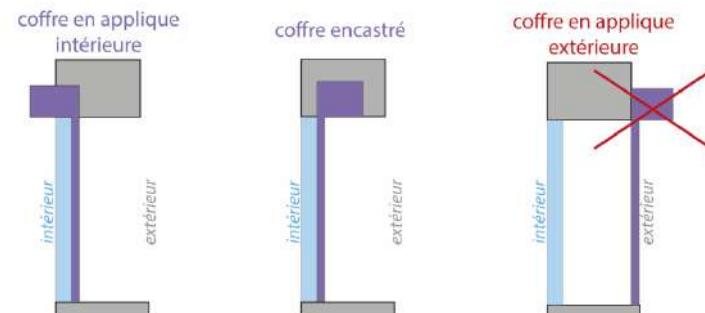


La modification ou le percement d'une ouverture ne doit pas compromettre l'harmonie de la façade ou de la toiture.



Les portes de garage et d'entrée devront reprendre le dessin existant des constructions existantes, lorsque celui-ci s'apparente à l'architecture vernaculaire.

La pose de volets roulants est autorisée, seulement en encastrement ou en applique intérieure pour les ouvertures de façades donnant sur l'espace public ou l'emprise publique ou privée ouverte à la circulation. Les volets et persiennes existants sont conservés.



Les teintes autorisées des menuiseries d'ouverture et des volets roulants sont les teintes gris clair à moyens, ou gris légèrement colorés de bleu, vert, beige, brun, rouge-brun.

Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat. (voir annexe 1 nuancier teinte des menuiseries et des volets roulants)

Ouvertures en toiture

Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis sont encastrés dans la toiture.

Les volets non roulants et persiennes sont autorisées.

Les couleurs vives et brillantes sont interdites.

Les lucarnes ou chien-assis ne sont autorisés que si leur proportion et leur dimension sont en harmonie avec la pente et la surface des toitures. Ils sont interdits sur les pentes de toits inférieures à 40%.

• Éléments extérieurs

Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs, sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ou sur une emprise publique ou privée ouverte à la circulation ;

En cas d'impossibilité technique, les climatiseurs doivent être encastrés à la façade et être cachés par une grille ;

Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps sont réalisés à partir de barreaudages dont les teintes sont identiques à celles des menuiseries.

Règles applicables à la zone À Urbaniser (AU)

Dans le cas de la réalisation de terrasse, les gardes corps sont réalisés à partir de barreaudages dont les teintes sont identiques à celles des façades.

• Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, sauf si l'intégration paysagère du projet le nécessite.

Les murs et murets en pierre en clôture seront obligatoirement conservés et rénovés. La démolition est possible en cas de réalisation d'un accès ou d'un passage de réseau.

Dans le cas de clôtures édifiées entre la zone AU et la zone A ou N, on privilégiera l'utilisation d'un grillage en pose directe au sol accompagné d'une haie végétale ou une haie végétale seule (selon liste d'essences de l'article 5).

L'implantation d'une clôture peut se faire en retrait immédiat de la limite de propriété, au droit de la limite des deux propriétés, sous réserve de l'accord des deux parties.

Règles de hauteur

La hauteur totale de toute clôture entièrement bâtie, ne pourra pas dépasser 1,60 m de hauteur et 1,80m pour les haies végétales et clôtures bâties mixtes et grillagées.

Des hauteurs jusqu'à 1,80m sont autorisées dans le cas unique de murs maçonnés et dans la continuité des volumes bâtis.

En zone AUb, sont autorisés les compositions avec mur-bahut, d'environ 1m de hauteur, surmonté d'un grillage ou barreaudage ajouré de 1 m. Hauteur totale maximale : 1,8m.

En zone AUx et 1AUx1e, il est admis une hauteur maximale bâtie de 2,00 m le long des emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation et des voies publiques et rues.

Dans tous les cas les hauteurs devront respecter le code civil.

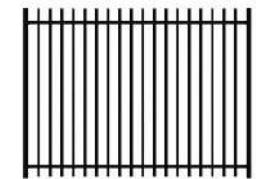
Règles de composition

La clôture peut être composée ou non d'un mur maçonnable.

L'utilisation de grillage en pose directe ou sol, sur piquets, est possible.

Les murs maçonnés peuvent être complétés par du barreaudage, du grillage, des panneaux brise-vue ou des claustras, ou une haie végétale. Les barreaudages doivent être ajourés.

Exemple de barreaudage



Règles d'aspect

Les parties maçonnées, y compris les couronnements, doivent respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations. A savoir ces deux règles :

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels les blocs de béton ou briques de construction, est interdit.
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle les parties maçonnées doivent obligatoirement être enduites. L'aspect et la couleur des enduits doit être conformes au nuancier en annexe.

Les barreaudages doivent reprendre les teintes des enduits mentionnées dans l'annexe (cf annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des couleurs de menuiseries).

L'aspect plastique est proscrit.

Les grillages doivent être de couleurs sombres, verte, grise ou noire. Les teintes claires, vives et blanches sont interdites. L'aspect plastique est interdit.

Les panneaux de brise-vue et les claustras sont limités à des compositions simples, teinte et/ou aspect bois. Les bâches tendues faisant office de brise-vue sont interdites.

article AU5. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties des constructions et de leurs abords

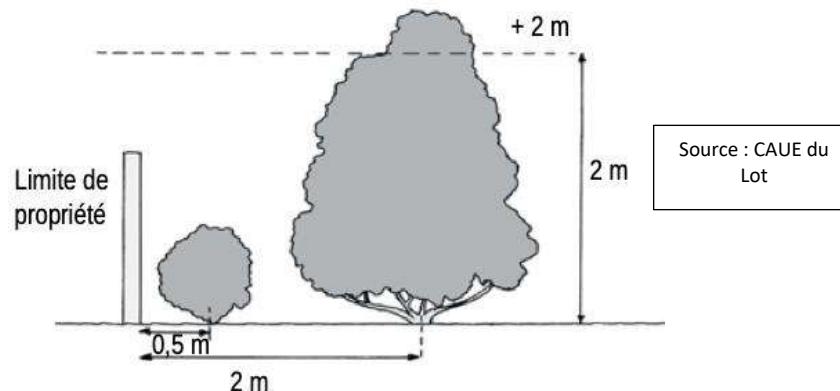
• Haies végétales

Les haies seront constituées d'essences locales mélangées. Elles se composeront d'au moins trois des essences listées ci-après, à adapter en fonction de la nature des sols et de l'exposition de la haie : *Aubépine monogyne*, *Troène commun*, *Noisetier*, *Genêt des teinturiers* et *Genêt à balaie*, *Sureau noir*, *Chèvrefeuille des jardins d'Étrurie des bois*, *lierre*, *Clématites*, *Ronce à feuille d'orme Buis*, *Églantier*, *Fusain d'Europe*,

Règles applicables à la zone À Urbaniser (AU)

Cornouiller sanguin et Cornouiller mas, Nerprun alaterne et Nerprun purgatif, Viorne obier et Viorne lantane, Sorbier, Philaire, Eglantier, Charme, Érable champêtre, Prunelier, Cerisier de Sainte-Lucie, Pommier sauvage, arbres fruitiers divers, Lilas, Pistachier térébinthe, Alisier, Sorbier, Saule, Houx, Bourdaine, Groseiller, Figuier, Amélanchier, Ajonc d'Europe, Poirier commun, Cognassier, Baguenaudier.

Ces haies seront implantées afin qu'à maturité, leur emprise n'empiète pas au-delà de la limite de propriété (cf. Annexes).



• Traitement des espaces non-bâti

La destruction des ripisylves et autres boisements d'intérêt écologique majeur est interdit.

En zone A_{Ub} et A_{Uc}, au moins 40% de la surface totale du l'îlot bâti sont conservés en espace libre et végétalisés.

En zone A_{Ux} et 1A_{Ux1e}, au moins 20% de la surface totale des lots sont conservés en espace libre et végétalisés.

Ces espaces libres doivent être regroupés en une surface significative et non constitués majoritairement d'espaces résiduels.

Cette végétalisation peut être en herbe, en arbuste, en arbre ou sous forme de jardin potager.

• Gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Pour chaque construction neuve, il sera recherché systématiquement la dissipation/infiltration des eaux pluviales et de ruissellement sur l'unité foncière

même soit via un système de récupération et/ou d'évacuation soit par infiltration des eaux en fonction de l'aptitude.

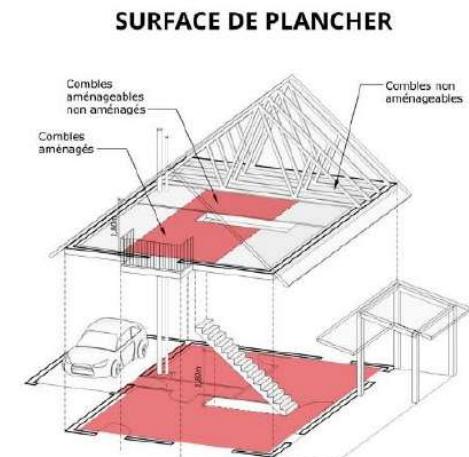
Aussi, pour gérer cette eau il est nécessaire de préserver ou de remettre en état les lignes de végétation ou les bosquets présents sur la parcelle

article AU6. Stationnement

Quel que soit le zonage, les places de stationnement imposées pour les véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques. Les garages sont comptés comme place de stationnement.

Pour les constructions à destination d'habitation :

- En zone A_{Ub} et A_{Uc} : les constructions à usage d'habitation devront avoir une place de stationnement pour véhicule automobile par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec deux places au minimum.
- En zone A_{Ux} et 1A_{Ux1e}, le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins de la construction. Un minimum de trois places de stationnement sera prévu hors PMR, pour l'accueil du public (même hors ERP) pour les activités commerciales ou artisanales. Dans ces zones, une offre diversifiée de stationnement est exigée pour tout ERP (stationnement pour motos et vélo ou autres).



Règles spécifiques :

La règle précédente ne s'applique pas ou peut s'appliquer différemment :

- Pour les configurations de parcelles où l'implantation d'un stationnement ne le permet pas, il sera possible de mutualiser le besoin de stationnement avec celui présent sur l'espace public sous réserve d'avoir l'accord du gestionnaire et ne pas créer d'insécurité routière.

3 | EQUIPEMENTS ET RESEAUX

article AU7. Desserte par les voies publiques ou privées

• Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant aux besoins des constructions ou des aménagement envisagés,
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- positionnée de sorte à ne pas créer d'insécurité routière
- construite de sorte à assurer le maintien et la continuité du réseaux pluvial existant

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

• Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie.

article AU8. Desserte par les réseaux

• Alimentation en eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

• Gestion des eaux usées

Pour les constructions situées dans une zone d'assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable.

En fonction des projets, il pourra être imposé des dispositifs supplémentaires de retraitement des eaux.

Pour les constructions relevant de l'assainissement non collectif. Le SPANC exige la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome adapté, conforme à la réglementation en vigueur.

• Gestion des eaux pluviales

Pour les constructions situées dans le périmètre d'un réseau collectif, le raccordement au réseau public pluvial est obligatoire lorsqu'il est techniquement réalisable.

Pour les constructions hors périmètre et où le raccordement est techniquement impossible, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire, soit vers le réseau collecteur, soit vers un exutoire naturel sans que cela n'aggrave les écoulements pour les parcelles aval.

En fonction des enjeux environnementaux ou agricole situé à proximité des projets, il pourra être imposé des dispositifs d'infiltration ou de rétention renforcé sur les parcelles construites.

• Réseaux électriques

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain peut être rendu obligatoire.

Règles spécifiques

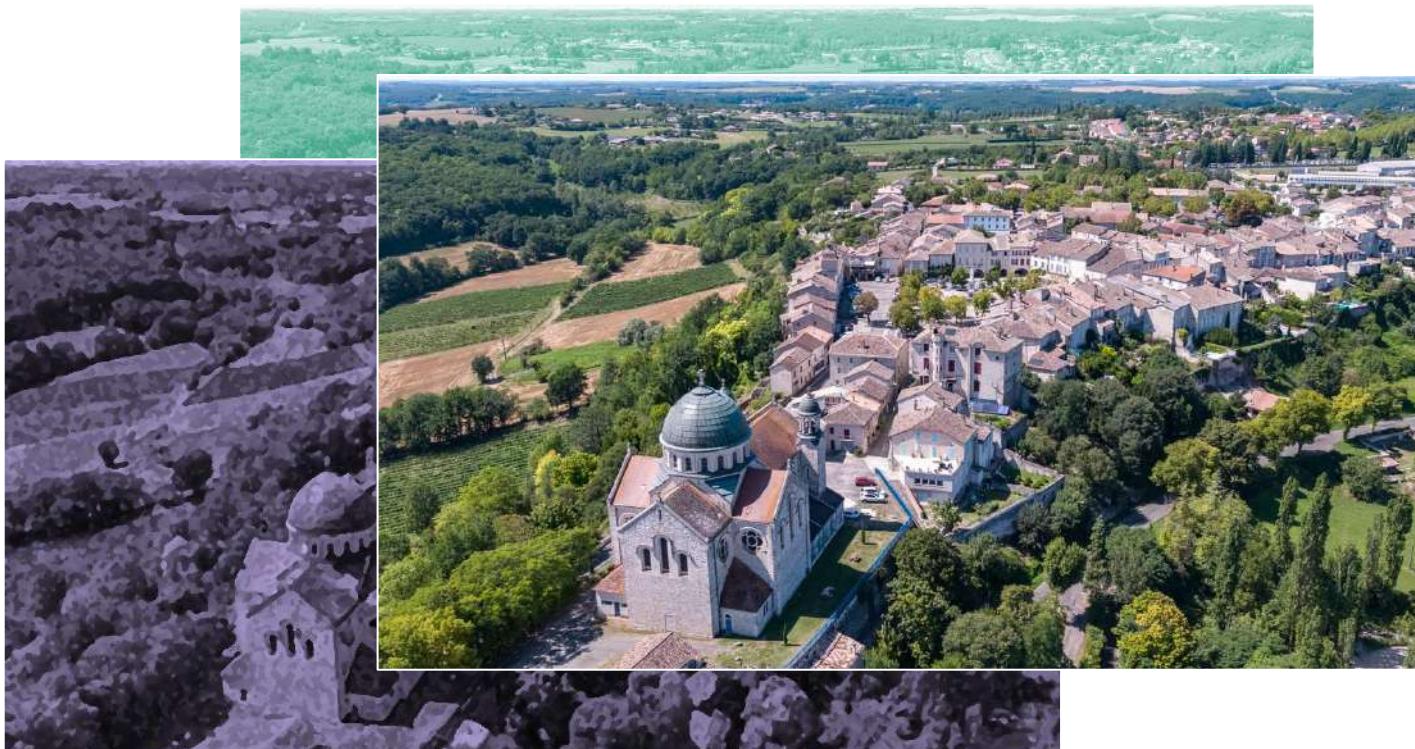
La règle précédente ne s'applique pas ou peut s'appliquer différemment :

- Pour les projets où la capacité du réseau s'avère insuffisante et/ou la modification du réseau est techniquement impossible, le projet pourra être alimenter avec un dispositif ENR (panneau photovoltaïque) en autoconsommation proportionnel au besoin de son foyer et/ou de son activité.

• Réseaux numériques

Non règlementé

Partie 3: REGLES APPLICABLES A LA ZONE A



Règles applicables à la zone Agricole (A)

Les articles **R151-22** à **R151-23** du code de l'urbanisme :

Article R151-22

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Article R151-23

« Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

Les articles **L151-11** à **L 151-13** du code de l'urbanisme relatif au **STECAL** :

Article L151-11

« I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

II.- Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces

naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

Article L151-12

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Dans ce cadre, les zones urbaines (U) applicables sur les territoires sont définies ainsi :

- **La zone A** correspond aux secteurs agricoles à forte valeur agronomique, biologique ou économique. Elle comprend les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou bien nécessaire aux équipements collectifs ou à des services publics qui sont compatibles avec une activité agricole pastorale ou forestière, là où elles sont implantées

Ici, le règlement vise notamment à :

- Protéger l'espace agricole ;
- Favoriser l'exploitation agricole
- Encadrer l'intégration paysagère des constructions ;
- Permettre l'évolution du bâti existant.

- **La zone Ap** correspond aux secteurs agricoles protégés à forte valeur paysagère ou patrimoniale les plus sensibles (glacis de villages et hameaux notamment).

Ici, le règlement vise notamment à :

- Protéger l'espace agricole ;
- Protéger les enjeux paysagers, patrimoniaux, écologiques ;
- Encadrer l'évolution du bâti existant.

Règles applicables à la zone Agricole (A)

- **La zone Ae** correspond aux secteurs agricoles à forte valeur écologique où toute aménagement ou construction ou impact sur les fonctionnalités écologiques est à éviter.

Ici, le règlement vise notamment à :

- Protéger l'espace agricole ;
- Protéger les fonctionnalités écologiques et la biodiversité ;
- Interdire toutes constructions, aménagements, installations de toute nature, plantations, dépôts, forages, affouillements ou exhaussements des sols entraînant une artificialisation des sols et espaces ou un impact négatif sur les fonctionnalités écologiques du secteur ;
- Tolérer de façon très exceptionnelle et limitée des constructions, aménagements, installations nécessaires au fonctionnement agricole de l'exploitant.

- **La zone Aph** correspond aux secteurs agricoles pour les installations photovoltaïques au sol.

Ici, le règlement vise notamment à :

- Permettre le fonctionnement de l'installation ;
- Encadrer l'évolution de l'installation sans porter atteinte à l'agriculture ;

Article L 151-13

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Dans le respect du PADD, les STECAL sont particulièrement justifiés quand ils permettent de :

- participer à la transmission et la diversification des exploitations agricoles ;
- Développer le tourisme vert, loisirs et l'agritourisme ;
- réduire l'isolement, la perte d'autonomie et favoriser la solidarité intergénérationnelle ;
- diffuser l'économie au sein de la ruralité, au sens voulu par le SCoT de Cahors et du Sud du Lot et nécessaire pour la transition économique et écologique, par exemple en permettant l'installation d'une activité valorisant durablement une ressource du territoire ou générant du circuit court et local.

- **La zone Ast** correspond aux secteurs constructibles des zones agricoles de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), sur lesquels la construction est autorisée par un projet identifié. Ce projet est établi pour diversifier, pérenniser l'activité agricole, pour permettre ou faire évoluer une activité sans remettre en cause les caractères agricoles de la zone, pour permettre une construction d'habitation ou pour réhabiliter une ruine.

Ici, le règlement vise notamment à :

- Permettre des constructions identifiées dans les fiches prescriptives
- Protéger l'espace agricole ;
- Encadrer certaines constructions sans porter atteinte à l'agriculture ;
- Encadrer l'évolution du bâti existant.

1 | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

article A1. Destinations et sous-destinations interdites, autorisées ou soumises à limitation d'usage

Pour toute construction neuve et réfection, réhabilitation et rénovation de constructions existantes

La construction ne pourra être autorisée que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques, logistiques qu'elle génère ne portent pas atteinte au voisinage ; et sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'un impact minime sur la surface agricole utile et l'environnement.

- La maison d'habitation de l'exploitant dès lors que la présence sur site est justifiée par les besoins de l'exploitation agricole, ainsi que les locaux de maintenance et de jardinage nécessaires à une activité ;
- Les constructions nécessaires à la transformation agricole dès lors que les matières transformées proviennent majoritairement de la production de l'exploitant ;
- Les constructions nécessaires à la commercialisation des biens produits et/ou transformés sur l'exploitation ;
- Les Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole ;

En dehors de ces types d'occupations, le projet fera l'objet d'un STECAL compatible avec l'activité agricole.

Pour toute extension, annexe et changement de destination des constructions existantes

Les extensions des constructions d'habitation existantes sont autorisées sous réserve de ne pas excéder 50% de l'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi, et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement. La surélévation d'une construction ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Les annexes sont limitées à un seul niveau et leur emprise au sol est limitée à 50m² maximum par bâtiment. Pour les abris de jardins, cette surface est réduite à 20m² par bâtiment. Pour les piscines cette surface n'est pas réglementée.

Hormis pour les constructions démontables type abris de jardin, au moins un point est maintenu à une distance maximale de 20 m de la construction principale.

Le nombre des annexes hors piscine est limité à trois constructions par unité foncière avec une emprise au sol totale de 150 m² maximum.

Les annexes ne pourront pas être transformées en habitation.

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique est autorisé dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette appréciation est donnée par la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les changements de destination des constructions existantes repérés sur le règlement graphique sont possibles vers les destinations autorisées et dans les conditions autorisées mentionnées dans le tableau de destination du présent article.

Pour tout dépôts, affouillements, exhaussements, stationnement

Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et tout autre objet ayant un impact sur l'environnement et les paysages, les exhaussements et affouillements de sol à l'exception de ceux nécessités par les constructions et aménagements autorisés, le stationnement permanent de caravanes ou de véhicules utilitaires, sont interdits.

Les exhaussements et affouillements de sol à l'exception de ceux nécessités par les constructions et aménagements autorisés,

Le stationnement permanent de caravanes ou de véhicules utilitaires, sont interdits.

Pour toute implantation d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques

- L'implantation d'éoliennes est possible, à condition que la hauteur de ces dernières n'excède pas 20m et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de la parcelle sur laquelle elles sont installées. De plus, il ne faudra pas que leur installation porte atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, agricoles et des paysages.
- La pose de panneaux photovoltaïque est autorisée au niveau de la toiture dans les secteurs où il y a déjà des constructions à condition qu'elles ne portent pas atteintes aux espaces agricoles et aux paysages.

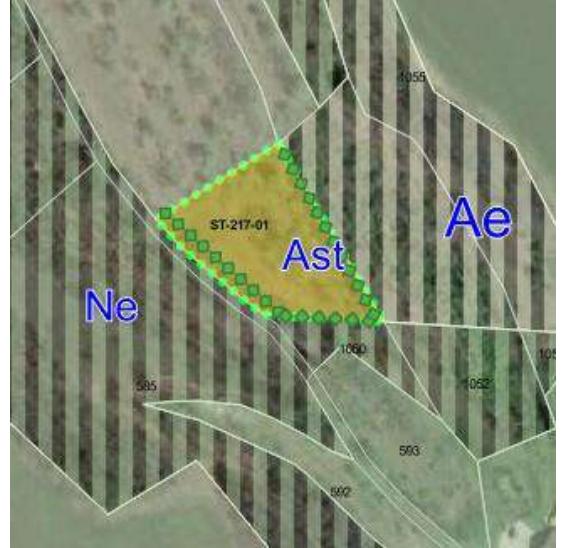
Tableau des destinations et sous-destinations, interdites, autorisées et soumises à limitation d'usage pour les constructions neuves, les réhabilitations et les changements de destination

| Destination | Sous-destination | Zone A | Zone Ap | Zone Ae | Zone Ast | Zone Aph |
|---|---|--|-----------|---|--------------------------|-------------------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | Autorisée sous condition | Interdite | Autorisée à titre exceptionnel sous réserve de : localisation rendue nécessaire pour l'exploitation, limitation de l'artificialisation et de l'impact sur les fonctionnalités écologiques | Interdite | Interdite |
| | Exploitation forestière | | | Interdite | | |
| Habitation | Logement | Autorisée si nécessaire à l'exploitation agricole, Les annexes et extensions sont autorisées dans les conditions mentionnées ci-dessus | | Interdite | Autorisée sous condition | Interdite |
| | Hébergement | | | Autorisé pour les changements de destinations sous-réserve de ne pas gêner l'activité agricole | Autorisée sous condition | Interdite |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | Autorisé pour Les constructions nécessaires à la transformation (voir détail ci-dessus) Et pour les constructions nécessaires à la commercialisation des biens produits et transformés sur l'exploitation | | Interdite | Autorisée sous condition | Interdite |
| | Restauration | Autorisée pour les changements de destinations sous-réserve de ne pas gêner l'activité agricole | | Interdite | Autorisée sous condition | Interdite |
| | Commerce de gros | | | Interdite | | |
| | Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | | Interdite | Autorisée sous condition | Interdite |
| | Hôtels | | | Interdite | Autorisée sous condition | Interdite |
| | Autres hébergements touristiques | | | Interdite | Autorisée sous condition | Interdite |
| | Cinéma | | | Interdite | | |
| Équipements d'intérêt collectif et service publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés | Autorisées sous-réserve de ne pas gêner l'activité agricole | | | Interdite | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Autorisés sous-réserve de ne pas gêner l'activité agricole | | Interdite | Autorisée sous condition | Photovoltaïque autorisé |
| | Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | Autorisé sous-réserve de ne pas gêner l'activité agricole | | Interdite | Autorisée sous condition | Interdite |
| | Salle d'art et de spectacle | | | Interdite | | Interdite |
| | Équipement sportifs | Autorisé sous-réserve de ne pas gêner l'activité agricole | | Interdite | Autorisée sous condition | Interdite |
| | Autre équipement recevant du public | | | Interdite | | |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie | | | Interdite | | |
| | Entrepôt | | | Interdite | Autorisée sous condition | Interdite |
| | Bureau | | | Interdite | Autorisée sous condition | Interdite |
| | Centre de congrès et d'exposition | | | Interdite | | |

Destination et sous-destination autorisées pour les STECAL identifiés dans la zone A :

| | |
|--|--|
| Barguelonne-en-Quercy | ST-263-01 |
| Parcelle 285E402 – 193m ² Le Bouyx | |
|  | |
| Description du projet Création d'un laboratoire de boulangerie / pâtisserie dans un ancien hangar semi-ouvert à proximité de l'habitation des propriétaires. | Description du projet Installation de 2/3 gîtes touristiques de 25m ² chacun, en bois et sur pilotis. |
| Précision de règles // | Précision de règles Conserver le bosquet / haie au Nord de la parcelle |
| Lendou-en-Quercy | ST-262-01 |
| Parcelle 158E493- 559 m ² Les Vignals | |
|  | |
| Description du projet Projet de restaurant | Précision de règles // |
| Montcuq-en-Quercy | ST-201-01 |
| Parcelles 000D917, 000D918, 000D419 - 3162 m ² Roc de Lapalue | |
|  | |

| | |
|--|---|
| Montcuq-en-Quercy-Blanc | ST-201-03 |
| Parcelle 000H857 - 4949 m ² La Guillanque | |
|  | |
| Description du projet Projet d'installation de 4 habitats légers de type dôme géodésique, constructions bois ou tente lodge sur terrasses bois . | Description du projet Projet d'habitation d'exploitant agricole dans le cadre d'une transmission familiale. |
| Précision de règles Recul de 10m par rapport au cours d'eau (au nord de la parcelle) Conserver la ripisylve. | Précision de règles Conserver les gros chênes en bordure de parcelle et les lisières. |

| | |
|---|--|
| Pern | ST-217-01 |
| Parcelle 000C1051 - 2678 m ² Ferré | |
|  | |
| Description du projet Projet d'habitation d'exploitant agricole dans le cadre d'une transmission familiale. | Description du projet Projet d'activité économique de type hébergement de loisirs. |
| Précision de règles Conserver les gros chênes en bordure de parcelle et les lisières. | Précision de règles // |

| | |
|---|------------------|
| Saint-Paul-Flaughnac | ST-103-01 |
| Parcelle 0000A393 - 1337 m ² Larroque | |

article A2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

2 | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

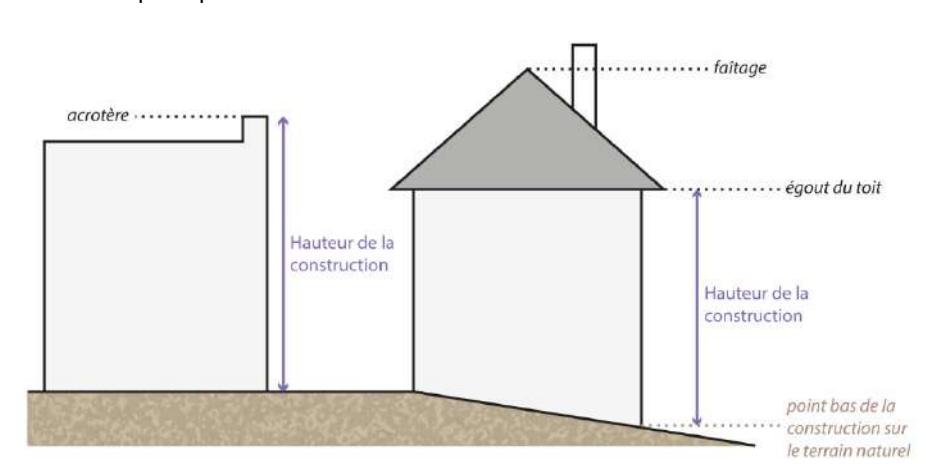
article A3. Volumétrie et implantation des constructions et installations

• Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant initial jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasses. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20% à cette mesure initiale.

Schéma de principe indicatif



Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction à usage agricole ne doit pas excéder 9 m. Sauf besoins techniques spécifiques liés à l'activité.

Les corps secondaires et extensions techniques d'un bâtiment d'exploitation agricole peuvent dépasser la hauteur maximale autorisée (cas des silos par exemple).

La hauteur d'une construction à usage autre qu'agricole ne doit pas excéder 7m ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles avoisinants.

L'extension des constructions existantes à la date du PLUi, qui initialement dépassaient cette hauteur, est autorisée sans toutefois qu'il soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

Règles spécifiques (alternatives ou dérogatoires)

La règle précédente ne s'applique pas ou peut s'appliquer différemment :

- Au sein de la **zone Ast**, où les constructions doivent obligatoirement respecter une intégration paysagère poussée et où il est imposé une hauteur inférieure à 7 m si la nécessité de plus n'est pas prouvée.

• Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation, existantes ou à créer

Règles qualitatives d'implantation

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

En cas d'implantation en retrait, la distance maximale entre la limite de l'emprise et la construction à planter ne pourra être supérieure à 20m.

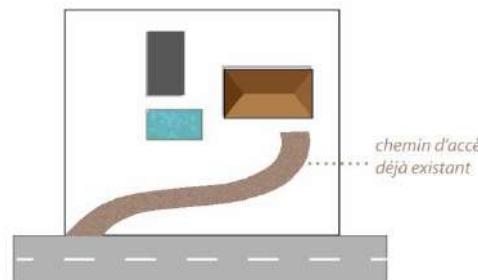
Hormis en cas d'impossibilité technique ou topographique, plusieurs constructions sur une même parcelle doivent être regroupées afin de limiter l'emprise et l'artificialisation des sols.

Règles applicables à la zone Agricole (A)

Règles spécifiques (alternatives et dérogatoires)

La règle ne s'applique pas ou peut s'appliquer différemment :

- Au sein de la **zone Ast**, où les constructions doivent obligatoirement et intégralement être implantées à l'intérieur de la zone. La distance avec l'emprise devra être minimisée dans la mesure du possible.
- Pour respecter les préconisations du service territorial routier le long des routes départementales.
- Pour les extensions et surélévations des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi.



- Lorsque la topographie de la parcelle ne permet pas une implantation à l'alignement tel un dénivelé supérieur à 20% ou un talus entre l'emprise et la parcelle.
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum de 2 m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite externe du bassin ou de la margelle.
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, électricité, irrigation...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles qualitatives d'implantation

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait d'une construction, la distance entre la limite et la construction à planter ne pourra être inférieure à 3 m.

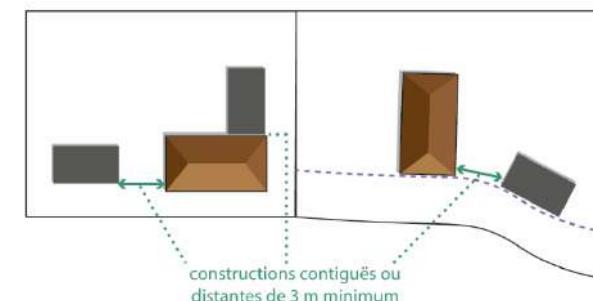
Règles spécifiques (alternatives ou dérogatoires)

La règle précédente ne s'applique pas ou peut s'appliquer différemment :

- Au sein de la **zone Ast**, où les constructions doivent être obligatoirement implantées à l'intérieur de la zone. La distance avec l'emprise devra être minimisée dans la mesure du possible.
- Pour les extensions et surélévations des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi.
- Pour les piscines qui doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite externe du bassin ou de la margelle.
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, électricité, irrigation...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.
- En cas d'impossibilité technique nécessaire à la nature de l'activité.

• Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions implantées sur une même propriété doivent être contiguës (extension), ou distantes de 3 m minimum.



Les annexes implantées sur une même propriété doivent être distantes de 20 m maximum.

Règles spécifiques (alternatives ou dérogatoires)

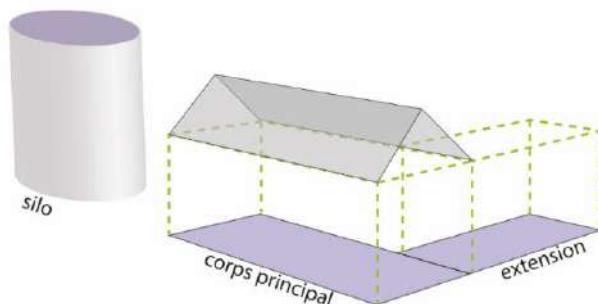
La règle précédente ne s'applique pas ou peut s'appliquer différemment :

- Au sein de la **zone Ast**, où les constructions doivent être obligatoirement se tenir à l'intérieur de la zone. La distance entre les bâtiments devra être minimisée dans la mesure du possible.

• **Volumétrie des constructions**

Le volume des constructions doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle auquel peuvent se combiner les autres constructions. Des volumétries différentes de celles conçues à partir d'un plan de base rectangle peuvent être autorisées pour respecter un alignement imposé ou une contrainte technique inhérente à la fonction de la construction (silo...). Les volumétries et les combinaisons de constructions doivent être simples.

Schéma indicatif de volumétrie du bâti



article A4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cas d'exemption

Les vérandas de moins de 40m² d'emprise au sol sont exemptées des règles du présent article, à l'exception des teintes de menuiserie.

Les équipements et les constructions d'intérêts collectifs et de services publics sont exemptés des règles ci-dessus. Toutefois ces équipements doivent rechercher la meilleure intégration architecturale et paysagère possible dans le respect de la forme urbaine concernée.

- **Réfections, réhabilitations et rénovations des constructions existantes**

Les travaux sur les constructions existantes et surélévations doivent être réalisées selon la typologie architecturale préexistante appliquée à la construction déjà réalisée.

Les toitures en tuiles doivent être rénovées à l'identique. Si les dispositions d'origine ne peuvent être identifiées, il faudra respecter les règles s'appliquant aux toitures des constructions neuves.

Le traitement des façades doit être conforme aux dispositions préexistantes. Si les dispositions d'origine ne peuvent être identifiées, il faudra respecter les règles s'appliquant aux toitures des constructions neuves.

Le respect de l'ordonnancement des façades est obligatoire, de même que la restitution des enduits traditionnels. En cas de rejoints, les façades en pierre de taille apparente doivent être rejoints dans le ton de la pierre utilisée.

Les maçonneries de moellons (pierre de petites dimensions, brute, ébauchée ou équarrie, employée avec du mortier pour maçonner un mur) et les matériaux de construction destiné à être enduit doivent être enduites ou recouvertes en respectant le nuancier d'enduits (cf. annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des enduits de façades).

L'isolation par l'extérieur doit respecter au maximum les éléments apparents de modénatures ou d'encadrements des ouvertures. En cas de linteau ou de pierres d'angles, l'isolation par l'extérieur devra les laisser apparentes hormis si cela remet fondamentalement en cause la recherche de performances énergétiques améliorées.

La modification ou le percement d'une ouverture ne doit pas compromettre l'harmonie de la façade ou de la toiture, notamment en cas de changement de destination.

Le cintrage des ouvertures en partie supérieure est autorisé.

Les portes de garage et d'entrée devront reprendre le dessin existant, lorsque celui-ci s'apparente à l'architecture vernaculaire.

Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis sont encastrés dans la toiture.

Règles applicables à la zone Agricole (A)

La pose de volets roulants est autorisée en encastrement ou en applique intérieure pour les ouvertures de façades donnant sur l'espace public ou l'emprise publique ou privée ouverte à la circulation. Les volets et persiennes existants sont conservés.

Les teintes autorisées des menuiseries d'ouverture et des volets roulants sont les teintes gris clair à moyens, ou gris légèrement colorés de bleu, vert, beige, brun, rouge-brun.

Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Les volets non roulants et persiennes sont autorisées, les couleurs vives et claires sont interdites.

• Constructions neuves à destination agricole (non compris l'habitation de l'exploitant agricole)

Règles qualitatives

En **zone Ae**, il sera recherché une haute exigence, en matière de solutions de construction et d'aménagement, réduisant l'impact sur l'environnement et sur les fonctionnalités écologiques présentes. En fonction de la nature du projet, et après avoir démontré son caractère nécessaire dans sa localisation et son économie, l'autorisation d'urbanisme devra donner toutes les mesures permettant de réduire l'artificialisation, les ruissellements et les pollutions, de limiter l'impact sur la faune, la flore et les paysages, tant de la construction elle-même que du fonctionnement qui en découle.

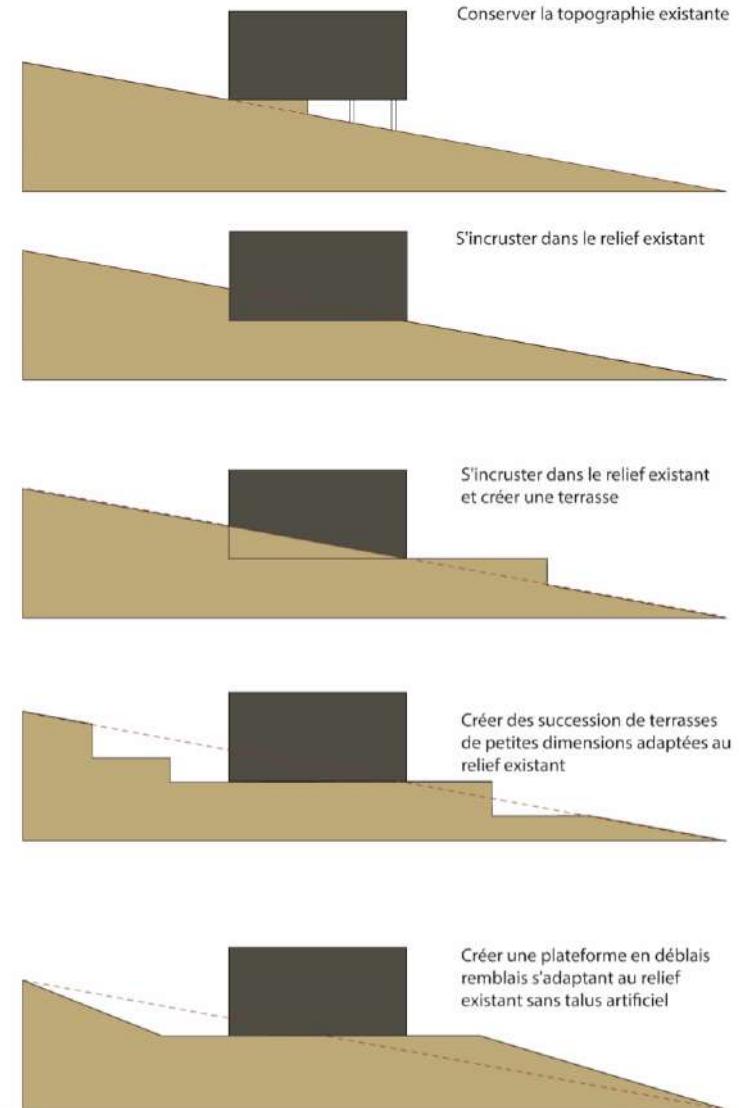
Implantations et terrassements

Les implantations sont réalisées en tenant compte de la topographie, afin de limiter au maximum les terrassements. Les seuils de rez-de-chaussée sont placés au niveau du sol naturel évitant tout effet de "motte" autour de la maison et terrasses en enrochements. Les terrassements en roches vives, en gabions, ceux recouverts de bâches destinées à rester apparentes, ou les mottes sont interdits. Le traitement des dénivélos sera fonction de l'importance à traiter :

Dans le cas de dénivelé faible (inférieur à 1 m), le traitement sera uniquement de type talus enherbé.

Dans le cas de dénivelé fort (supérieur à 1 m), le traitement du dénivelé se fait par l'inscription de la construction dans la pente par remblai-déblai (création d'un sous-sol) et/ou par le traitement du dénivelé en talus enherbé, mur maçonnable, platelage bois ou pilotis.

Schéma indicatif d'implantation et d'adaptation du bâti



Règles applicables à la zone Agricole (A)

Toiture

Les couleurs de toiture autorisées gravitent autour des ocres rouges, bruns et gris, sauf dans le cas de pose de panneaux photovoltaïques.

Dans le cas de l'utilisation d'une couverture métallique, les RAL suivants sont autorisés : 1001, 1002, 1011, 1024, 2001, 3001, 3002, 3003, 3004, 3013, 3032, 7016, 7022, 7024, 8004, 8008, 8012, 8014, 8015, 8024.

Les couleurs blanche, noire, bleue, rouge et jaune sont interdites. Les tons clairs, foncés, vifs et lumineux sont interdits.

Dans le cas de toits pentus, les pentes de toits sont de 20 % minimum.

Dans le cas d'une couverture de tuiles, sont autorisées les tuiles de terre cuite rondes ou plates, avec un module minimum de 5 tuiles/m² et de finition mate. Les couleurs grise, blanche, noire, verte et bleue sont interdites. Toutes couleurs émanant d'autres familles de tonalités que le rouge, l'orange et le jaune sont interdites. Les tons clairs, foncés et vifs sont interdits.

Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et en pignon.

Les descentes de toits ont un aspect cuivre ou zinc. Les couleurs vives, le blanc et le noir sont interdits pour les descentes de toits.

Façades

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels les blocs de béton ou briques de construction, est interdit.

Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle ou bois les façades doivent obligatoirement être enduites. L'aspect et la couleur des enduits doit être conformes au nuancier ci-dessous.

Les bardages métalliques sont autorisés sous réserve d'avoir une teinte mate gris-beige, gris vert ou gris-brun.

Les RAL à respecter sont les suivants : 7003, 7006, 7009, 7010, 7013, 7022, 7033, 7043, 7039 et 8019. Des teintes approchantes pourront être acceptées.

Les couleurs blanche, noire, bleue, rouge et jaune sont interdites.

Les tons clairs, foncés, vifs et lumineux sont interdits.

Le bardage doit être posé verticalement et ne pas avoir un aspect brillant.

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou fausse clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Le bardage en bois naturel à lames verticales est à privilégier particulièrement dans les centres bourgs et dans les hameaux anciens ou aux abords.

- **Constructions neuves à usage d'habitation (y compris l'habitation de l'exploitant agricole)**

Règles qualitatives

Toute architecture faisant référence, sans interprétation, à des architectures traditionnelles extérieures au Quercy Blanc, est interdite (par exemple les pastiches de maison basque, provençale, alsacienne ou bretonne, de chalet savoyard ou canadien...).

L'aspect extérieur des constructions devra tenir compte du contexte urbain et paysager (constructions voisines de même sous-destination, ambiance paysagère...), sans exclure une architecture innovante sur le plan de la conception et des matériaux.

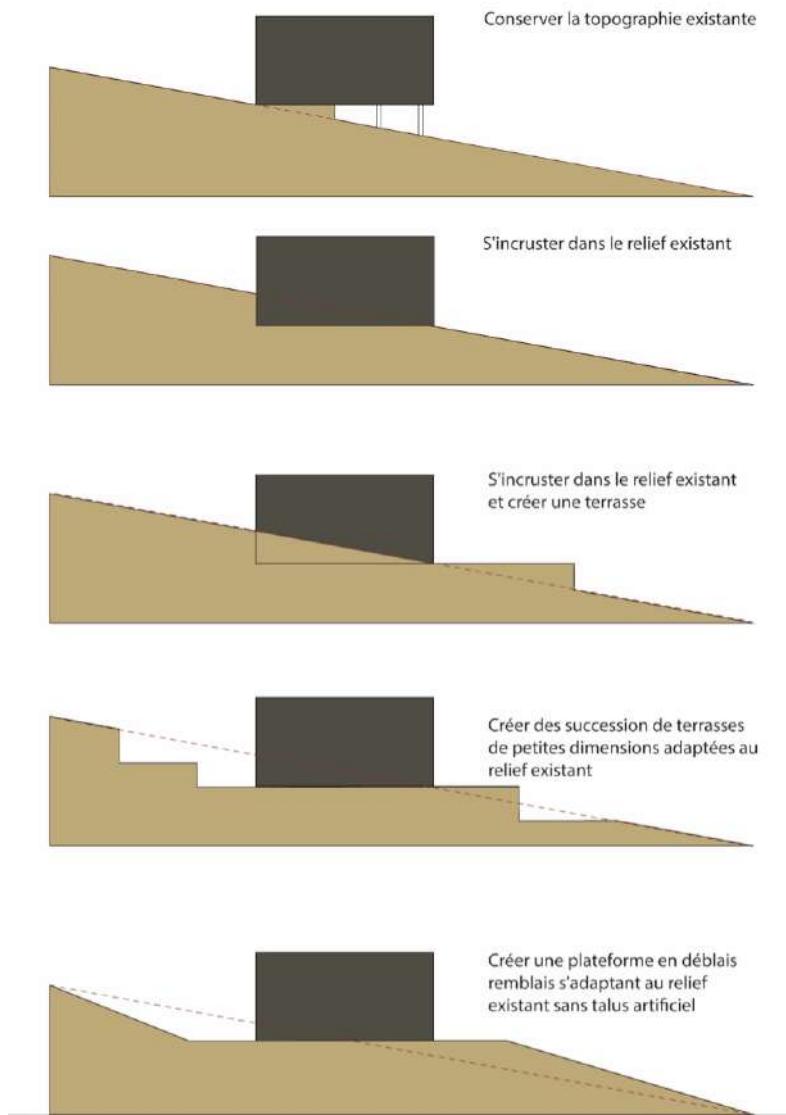
En zone Ae, il sera recherché une haute exigence, en matière de solutions de construction et d'aménagement, réduisant l'impact sur l'environnement et sur les fonctionnalités écologiques présentes. En fonction de la nature du projet, et après avoir démontré son caractère nécessaire dans sa localisation et son économie, l'autorisation d'urbanisme devra donner toutes les mesures permettant de réduire l'artificialisation, les ruissellements et les pollutions, de limiter l'impact sur la faune, la flore et les paysages, tant de la construction elle-même que du fonctionnement qui en découle.

Implantations et terrassements

Les implantations sont réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Les terrassements en roches vives ou recouverts de bâches destinées à rester apparentes ou les mottes sont interdits. Le traitement des dénivélés se fera en fonction de l'importance à traiter :

- Dans le cas de dénivelé faible (inférieur à 1 m), le traitement sera uniquement de type talus enherbé ou de muret d'aspect pierre.
- Dans le cas de dénivelé fort (supérieur à 1 m), le traitement du dénivelé se fait par l'inscription de la construction dans la pente par remblai-déblai (création d'un sous-sol) et/ou par le traitement du dénivelé en talus enherbé, mur maçoné, platelage bois. Ou pilotis. Le gabion est interdit.

Schéma indicatif d'implantation et d'adaptation du bâti



Toitures

Lorsque le toit est pentu, la toiture comporte au moins deux pans de toit non décalés au faîte.

Pour les constructions neuves principales à usage d'habitation et leurs annexes et extensions de plus de 20 m², dont le toit est pentu, les pentes de toits sont de 30 % minimum avec des tuiles adaptées à la pente. Les toitures à forte pente qui ne correspondent pas à l'architecture du territoire sont interdites.

Pour les constructions autres qu'à destination d'habitation, les annexes ou extensions de moins de 20 m², dont le toit est pentu, les pentes de toit sont de 20 % minimum avec des tuiles adaptées à la pente.

La couverture doit être en tuiles de terre cuite ronde ou plate, avec un module minimum de 10 tuiles/m² et de finition mate.

Les couleurs autorisées gravitent autour des ocres rouges, relativement saturés de clarté moyenne : rouge flammé, rouge rosé, rouge orangé.

Les couleurs grise, blanche, noire, verte et bleue sont interdites. Toutes couleurs émanant d'autres familles de tonalités que le rouge, l'orange et le jaune sont interdites. Il faut se reporter au nuancier indicatif en annexe.

Les tons clairs, foncés et vifs sont interdits.

Les toits-terrasses sont autorisés sur tout corps de construction.

Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et en pignon.

Les descentes de toits ont un aspect cuivre ou zinc. Les couleurs vives, le blanc et le noir sont interdits pour les descentes de toits.

Les panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques doivent être parallèles à la pente de toit. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux doivent être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. Le cadre et la structure sont de couleur noire et la forme rectangulaire.

Façades

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels les blocs de béton ou briques de construction, est interdit. Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle ou bois, les façades doivent obligatoirement être enduites. L'aspect et la couleur des enduits doivent être conformes au nuancier

Les façades d'aspect métallique sont interdites.

Règles applicables à la zone Agricole (A)

Les façades d'aspect bois sont autorisées pour tous les corps de la construction principale, des extensions et des annexes

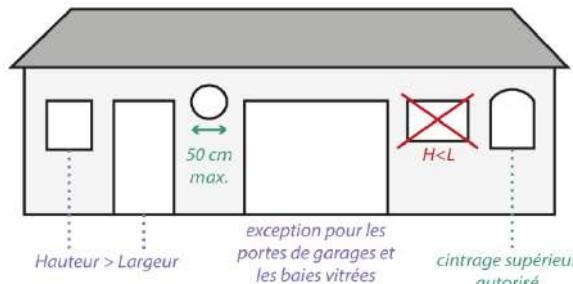
L'aspect des façades bois doit être lisse (platelage), par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements d'angle impliquant un débord de façade de plus de 15 cm sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect mat.

Ouverture en façade

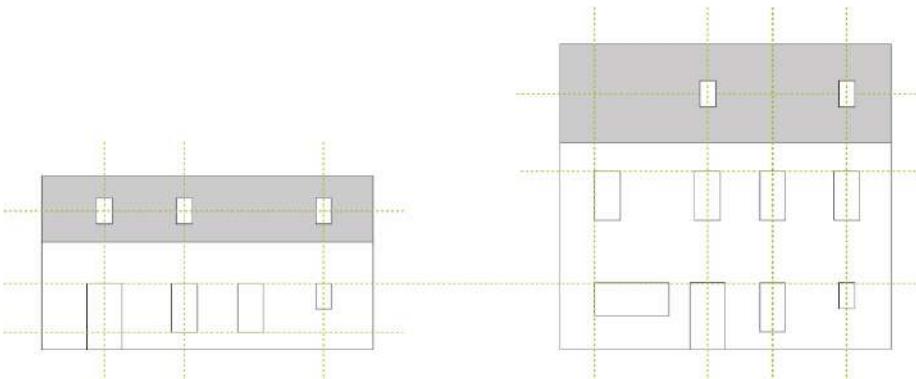
Les ouvertures sont plus hautes que larges sauf dans le cas d'une baie vitrée, ou d'une porte de garage.

Les ouvertures circulaires ou ovales ne dépassant pas 50 cm sont autorisées.

Les cintrages en partie supérieure sont autorisés.

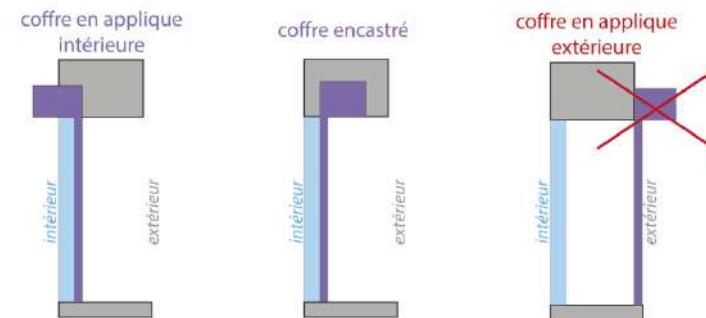


La modification ou le percement d'une ouverture ne doit pas compromettre l'harmonie de la façade ou de la toiture d'une construction existante, notamment en cas de changement de destination.



Les portes de garage et d'entrée devront reprendre le dessin existant des constructions existantes, lorsque celui-ci s'apparente à l'architecture vernaculaire.

La pose de volets roulants est autorisée, seulement en encastrement ou en applique intérieure pour les ouvertures de façades donnant sur l'espace public ou l'emprise publique ou privée ouverte à la circulation. Les volets et persiennes existants sont conservés.



Les teintes autorisées des menuiseries d'ouverture et des volets roulants sont les teintes gris clair à moyens, ou gris légèrement colorés de bleu, vert, beige, brun, rouge-brun.

Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat. (voir annexe 1 nuancier teinte des menuiseries et des volets roulants)

Ouvertures en toiture

Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis sont encastrés dans la toiture.

Les volets non roulants et persiennes sont autorisées.

Les couleurs vives et brillantes sont interdites.

Les lucarnes ou chien-assis ne sont autorisés que si leur proportion et leur dimension sont en harmonie avec la pente et la surface des toitures. Ils sont interdits sur les pentes de toits inférieures à 40%.

• Éléments extérieurs

Dans la mesure des possibilités techniques, les éléments externes au corps du bâtiment (climatiseur, coffret électrique, silos...) doivent être traités dans un souci d'intégration paysagère maximal.

• Locaux techniques et aires de stockage

Les locaux techniques doivent être intégrés, sauf nécessité technique, à la construction principale et/ou à minima être traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Les aires de stockage doivent être positionnées en premier lieu à l'arrière des constructions et masquées le plus possible des voiries et emprises publiques.

• Cas des tunnels et bâches agricoles

Les bâches pour les tunnels agricoles doivent être dans les teintes de brun, gris ou vert uniquement. Les teintes vives ou claires sont interdites. Les teintes de RAL doivent être respectées : 6005, 6007, 6009, 6020, 7009, 7010, 7012, 7013, 7037, 7039, 8014, 8019.

Les tunnels agricoles doivent s'implanter au plus près du terrain naturel.

• Clôtures

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ne sont pas soumises aux points de règlement suivants. Elles devront dans les corridors écologiques « correspondant » viser à être le plus perméable possible à la faune sauvage.

Règle de hauteur :

La hauteur totale de toute clôture ne pourra pas dépasser 2 m de hauteur.

Règle de composition : Règle de composition :

Les clôtures maçonneries ou pleines sont interdites, seuls sont autorisés les grillages perméables à la petite faune ou les haies végétales.

L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;

Les panneaux brise vue ainsi que les claustras sont interdits.

Règle d'aspect :

Les grillages devront être souples ou rigides et seront de couleurs vertes, grises ou noires. Les teintes claires, vives et blanches sont interdites. L'aspect plastique est proscrit.

Cas de murets de pierre naturelle :

Les murs et murets en pierre en clôture seront obligatoirement conservés et rénovés non maçonnes. Le caractère patrimonial des murs en pierres sèches du Quercy Blanc doit être préservé.

La démolition d'un mur en pierres sèches est possible en cas de réalisation d'un accès ou d'un passage de réseau.

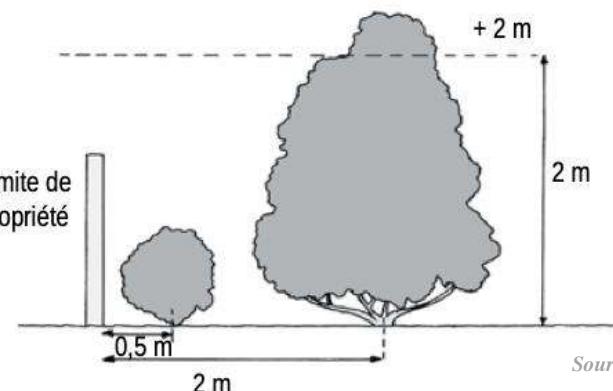
article A5. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties des constructions et de leurs abords

En **zone Ast**, la construction peut être refusée si le traitement paysager des abords des constructions ne minimise pas suffisamment l'impact négatif sur la qualité paysagère.

• Haies végétales

Les haies seront constituées d'essences locales mélangées. Elles se composeront d'au moins trois des essences listées ci-après, à adapter en fonction de la nature des sols et de l'exposition de la haie : *Aubépine monogyne, Troène commun, Noisetier, Genêt des teinturiers et Genêt à balaie, Sureau noir, Chèvrefeuille des jardins d'Étrurie des bois, lierre, Clématites, Ronce à feuille d'orme Buis, Eglantier, Fusain d'Europe, Cornouiller sanguin et Cornouiller mas, Nerprun alaterne et Nerprun purgatif, Viorne obier et Viorne lantane, Sorbier, Philaire, Eglantier, Charme, Érable champêtre, Prunelier, Cerisier de Sainte-Lucie, Pommier sauvage, arbres fruitiers divers, Lilas, Pistachier térébinthe, Alisier, Sorbier, Saule, Houx, Bourdaine, Groseiller, Figuier, Amélanchier, Ajonc d'Europe, Poirier commun, Cognassier, Baguenaudier.*

Ces haies seront implantées afin qu'à maturité, leur emprise n'empiète pas au-delà de la limite de propriété (cf. Annexes).



Source : CAUE du Lot

• Traitement des espaces non-bâties

La destruction des ripisylves et autres boisements d'intérêt écologique majeur est interdite.

La plantation de végétaux arborés (arbre de haut jet notamment) ne doit pas se faire en limite parcellaire ni déborder à terme de maturité sur l'espace public.

La plantation d'essences toxiques pour les humains ou les animaux est interdite.

Sur les unités foncières à usage d'habitation ou d'activités au moins 40% de la surface totale du l'îlot bâti sont conservés perméables et végétalisés (herbe, friche, boisements, potagers...).

En **zone Ae**, cette proportion de surface végétale et perméabilisée de l'unité foncière est au minimum de 60%.

En **zone Ast**, la végétation présente sur la zone au moment de la construction devra être conservée, hormis pour nécessité de chantier. Les coupes devront dans ce dernier cas être réduites pour minimiser au mieux l'impact sur la qualité paysagère et environnementale.

• Gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Pour chaque construction neuve, les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet doivent représenter une proportion minimale de l'unité foncière. De plus un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 1000 litres pourra être réalisé. Il sera recherché systématiquement la dissipation/infiltration des eaux pluviales et de ruissellement sur l'unité foncière même. Aussi, pour gérer cette eau il est nécessaire de préserver ou de remettre en état les lignes végétales et les bosquets de la parcelle.

article A6. Stationnement

Non réglementé

3 | EQUIPEMENTS ET RESEAUX

article A7. Desserte par les voies publiques ou privées

• Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant aux besoins des constructions ou des aménagement envisagés,
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

• Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

article A8. Desserte par les réseaux

• Alimentation en eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

• Gestion des eaux usées

Pour les constructions situées dans une zone d'assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable.

En fonction des projets, il pourra être imposé des dispositifs supplémentaires de retraitement des eaux.

Pour les constructions relevant de l'assainissement non collectif. Le SPANC exige la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome adapté, conforme à la réglementation en vigueur.

- **Gestion des eaux pluviales**

Pour les constructions situées dans le périmètre d'un réseau collectif, le raccordement au réseau public pluvial est obligatoire lorsqu'il est techniquement réalisable.

Pour les constructions hors périmètre et où le raccordement est techniquement impossible, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire, soit vers le réseau collecteur, soit vers un exutoire naturel sans que cela n'aggrave les écoulements pour les parcelles aval.

En fonction des enjeux environnementaux ou agricole situé à proximité des projets, il pourra être imposé des dispositifs d'infiltration ou de rétention renforcé sur les parcelles construites.

- **Réseaux électriques**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain peut être rendu obligatoire.

Règles spécifiques

La règle précédente ne s'applique pas ou peut s'appliquer différemment :

Pour les projets où la capacité du réseau s'avère insuffisante et/ou la modification du réseau est techniquement impossible, le projet pourra être alimenter avec un dispositif ENR (panneau photovoltaïque) en autoconsommation proportionnel au besoin de son foyer et/ou de son activité.

- **Réseaux numériques**

Non règlementé

Partie 4: REGLES APPLICABLES A LA ZONE N



Source : Lot tourisme

Règles applicables à la zone Naturelle (N)

Les articles **R151-24** à **R151-25** du code de l'urbanisme :

Article R151-24

« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Article R151-25

« Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

Les articles **L151-11** à **L 151-13** du code de l'urbanisme relatif au **STECAL** :

Article L151-11

« I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

II.- Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

Article L151-12

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

- La zone N correspond aux secteurs naturels et forestiers où les enjeux environnementaux, écologiques, paysagers et patrimoniaux sont prédominants.

Ici, le règlement vise notamment à :

- Protéger l'espace naturel et forestier et la trame verte et bleue ;
- Protéger les enjeux paysagers, patrimoniaux et écologiques ;
- Permettre l'évolution du bâti existant.

- La zone NI correspond aux secteurs naturels et forestiers où sont présents des aménagements et activités de loisirs et/ou de tourisme, qui ne portent pas atteinte à la qualité des paysages ou à la biodiversité du terrain.

Ici, le règlement vise notamment à :

- Protéger l'espace naturel et forestier et la trame verte et bleue ;
- Permettre certaines constructions sans porter atteinte aux caractères naturels et forestiers ;
- Encadrer l'évolution du bâti existant.
- Encadrer l'intégration paysagère des constructions.

Règles applicables à la zone Naturelle (N)

- **La zone Np** correspond aux secteurs naturels et forestiers à forte valeur paysagère et patrimoniale.
Ici, le règlement vise notamment à :
 - Protéger l'espace naturel et forestier et la trame verte et bleue ;
 - Protéger les enjeux paysagers, patrimoniaux et écologiques ;
 - Encadrer l'évolution du bâti existant.
- **La zone Ne** correspond aux secteurs naturels à très forte valeur écologique (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques des trames verte et bleue, secteurs Natura 2000...) où toute construction et/ou aménagement où l'impact sur les fonctionnalités écologiques est à éviter.

Ici, le règlement vise notamment à :

- Protéger les fonctionnalités écologiques et la biodiversité ;
- Interdire toutes constructions, aménagements, installations de toute nature, plantations, dépôts, forages, affouillements ou exhaussements des sols entraînant une artificialisation des sols et espaces ou un impact négatif sur les fonctionnalités écologiques du secteur ;
- Tolérer de façon très exceptionnelle et limitée des constructions, aménagements, installations nécessaires au fonctionnement agricole ou forestier de l'exploitant.

Article L 151-13

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la

préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Dans le respect du PADD, les STECAL sont particulièrement justifiés quand ils permettent de :

- participer à la transmission et la diversification des exploitations agricoles ;
- réduire l'isolement, la perte d'autonomie et favoriser la solidarité intergénérationnelle ;
- diffuser l'économie et le tourisme au sein de la ruralité, au sens voulu par le SCoT de Cahors et du Sud du Lot et nécessaire pour la transition économique et écologique, par exemple en permettant l'installation d'une activité valorisant durablement une ressource du territoire ou générant du circuit court et local.

- **Le STECAL** correspond aux secteurs constructibles des zones agricoles de taille et de capacité d'accueil limitées, sur lesquels la construction est autorisée par un projet identifié. Ce projet est établi pour diversifier, pérenniser ou transmettre une activité agricole ou forestière, pour permettre ou faire évoluer une activité sans remettre en cause le caractère naturel ou forestier de la zone, pour permettre une construction d'habitation ou pour réhabiliter une ruine.

- **La zone Nst** correspond aux secteurs constructibles des zones naturelles et forestières de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), sur lesquels la construction est autorisée par un projet identifié. Ce projet est établi pour diversifier, pérenniser l'activité agricole, pour permettre ou faire évoluer une activité sans remettre en cause les caractères naturels de la zone, pour permettre une construction d'habitation ou pour réhabiliter une ruine.

Ici, le règlement vise notamment à :

- Permettre des constructions identifiées dans les fiches prescriptives ;
- Protéger les secteurs naturels et forestiers ;
- Encadrer certaines constructions sans porter atteinte à l'agriculture ;
- Encadrer l'évolution du bâti existant.

1 | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

article N1. Destinations et sous-destinations interdites, autorisées ou soumises à limitation d'usage

Conformément à l'article R 151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Les locaux accessoires évoluent en même temps que le local principal.

Les locaux accessoires sont l'ensemble des constructions nécessaires à la « bonne exécution de l'activité agricole ou forestière » (cf. fiche technique du ministère du logement et de l'habitat durable concernant le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015) et notamment :

- La maison d'habitation de l'exploitant dès lors que la présence sur site est justifiée par les besoins de l'exploitation agricole ou forestière, ainsi que les locaux de maintenance et de gardiennage nécessaires à une activité ;
- Les constructions nécessaires à la transformation agricole ou forestière dès lors que les matières transformées proviennent majoritairement de la production de l'exploitant ;
- Les constructions nécessaires à la commercialisation des biens produits et/ou transformés sur l'exploitation ;
- Les constructions à usage touristique dès lors que l'activité touristique est nécessaire à l'exploitation agricole ou forestière et ne constitue pas l'activité majeure.
- Les Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole ;
- Les maisons de chasse.
- Les abris légers d'animaux domestiques ou d'élevage

Cas des constructions et installations à usages de commerce et activités de service (sous destinations « Activités de services où s'effectue l'accueil d'un clientèle » et « Hébergement hôtelier et touristique »)

Seules les constructions et aménagements légers, temporaires ou démontables sont autorisés en **zone Nst ou NI**. Dans tous les cas le caractère naturel et forestier du secteur doit être préservé. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut être accordé que si la preuve du caractère léger, temporaire ou démontable, et la non atteinte à la valeur naturelle et forestière du secteur, sont démontrées.

Pour toute construction neuve et réfection, réhabilitation et rénovation de constructions existantes

La construction ne pourra être autorisée que si les nuisances visuelles, sonores, olfactives, atmosphériques, logistiques qu'elle génère ne portent pas atteinte au voisinage ; et sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'un impact minime sur la surface agricole utile et l'environnement.

Les habitations légères et les résidences mobiles ou démontables constituant l'habitat permanent, périodique ou occasionnel (cabane, container, yourtes, tipis, bulles, tiny-house, mobil-home, roulettes, caravanes...) sont strictement interdites **en zone N**.

En zone Ne, ne peuvent être acceptées, et ce à titre exceptionnel, que les constructions et aménagements agricoles ayant démontré leur caractère nécessaire :

- D'une part dans sa localisation, c'est-à-dire le projet ne peut être fait ailleurs
- D'autre part financièrement, c'est-à-dire que le projet est indispensable à l'économie de l'exploitation.

Les changements de destination des constructions existantes sont possibles vers les destinations autorisées mentionnées ci-après dans le présent article.

Pour toute extensions, annexes et changement de destination des constructions existantes

Les extensions des bâtiments d'habitation existants sont autorisées sous réserve de ne pas excéder 50% de la surface de plancher existante et 30% de l'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi, et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement.

Règles applicables à la zone Naturelle (N)

Les annexes sont limitées à un seul niveau et leur emprise au sol est limitée à 50m² maximum par bâtiment. Pour les abris de jardins, cette surface est réduite à 20m² par bâtiment. Pour les piscines cette surface n'est pas réglementée.

Hormis pour les constructions démontables type abris de jardin, au moins un point de chaque annexe est maintenu à une distance maximale de 20 m de la construction principale.

Le nombre des annexes hors piscine est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 150m² maximum.

Les annexes ne pourront pas être transformées en habitation.

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou forestière. Cette appréciation est donnée par la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Au même titre que les constructions principales, les changements de destination des constructions existantes sont possibles vers les destinations autorisées mentionnées ci-après dans le présent article.

Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et tout autre objet ayant un impact sur l'environnement et les paysages, les exhaussements et affouillements de sol à l'exception de ceux nécessités par les constructions et aménagements autorisés, le stationnement permanent de caravanes ou de véhicules utilitaires, sont interdits.

Les exhaussements et affouillements de sol à l'exception de ceux nécessités par les constructions et aménagements autorisés,

Le stationnement permanent de caravanes ou de véhicules utilitaires, sont interdits dans le cadre .

Pour toute implantation d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques

- L'implantation d'éoliennes est possible, à condition que la hauteur de ces dernières n'excède pas 20m, de plus, il ne faudra pas que leur installation porte atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, agricoles et des paysages.
- La pose de panneaux photovoltaïque est autorisée au niveau de la toiture dans les secteurs où il y a déjà des constructions à condition qu'elles ne portent pas atteintes aux paysages

Règles applicables à la zone Naturelle (N)

Tableau des destinations et sous-destinations, interdites, autorisées et soumises à limitation d'usage pour les constructions neuves, les réhabilitations et les changements de destination

| Destination | Sous-destination | Zone N | Zone Np | Zone Ne | Zone Nst | Zone NI | | |
|-------------------------------------|--|--|-----------|---|--------------------------|-----------|--|--|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | Autorisée sous condition | Interdite | Autorisée à titre exceptionnel sous réserve de : localisation rendue nécessaire pour l'exploitation, limitation de l'artificialisation et de l'impact sur les fonctionnalités écologiques | Interdite | | | |
| | Exploitation forestière | Autorisée sous condition | Interdite | Autorisée à titre exceptionnel sous réserve de : localisation rendue nécessaire pour l'exploitation, limitation de l'artificialisation et de l'impact sur les fonctionnalités écologiques | Interdite | | | |
| Habitation | Logement | Autorisée si nécessaire à l'exploitation agricole ou forestière, Les annexes et extensions sont autorisées dans les conditions mentionnées ci-dessus | Interdite | | Autorisée sous condition | Interdite | | |
| | Hébergement | Autorisé pour les changements de destinations sous-réserve de ne pas gêner l'activité agricole ou forestière | | Autorisée sous condition | Interdite | | | |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | Autorisé pour Les constructions nécessaires à la transformation (voir détail ci-dessus) Et pour les constructions nécessaires à la commercialisation des biens produits et transformés sur l'exploitation | Interdite | | Autorisée sous condition | Interdite | | |
| | Restauration | Autorisée pour les changements de destinations sous-réserve de ne pas gêner l'activité agricole ou forestière | Interdite | | Autorisée sous condition | Interdite | | |
| | Commerce de gros | Interdite | | | | | | |
| | Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Interdite | | | Autorisée sous condition | | | |
| | Hôtels | Interdite | | | | | | |
| | Autres hébergements touristiques | Interdite | | | Autorisée sous condition | | | |
| | Cinéma | Interdite | | | | | | |

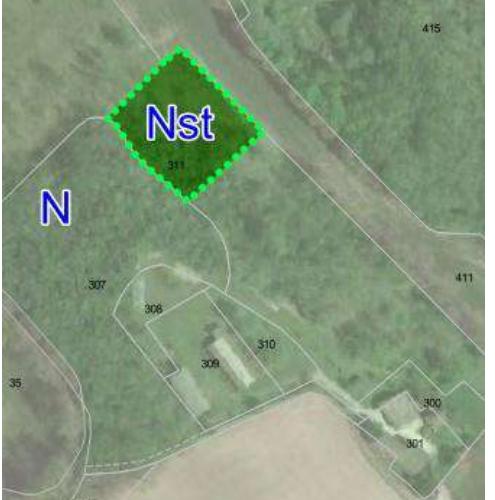
Règles applicables à la zone Naturelle (N)

| Destination | Sous-destination | Zone N | Zone Np | Zone Ne | Zone Nst | Zone NI |
|---|---|---|-----------|-----------|--------------------------|--------------------------|
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés | Autorisées sous-réserve de ne pas gêner l'activité agricole ou forestière | | Interdite | | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Autorisés sous-réserve de ne pas gêner l'activité agricole ou forestière | | Interdite | | |
| | Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | Autorisé sous-réserve de ne pas gêner l'activité agricole ou forestière | | Interdite | | |
| | Salle d'art et de spectacle | | Interdite | | Autorisée sous condition | |
| | Équipement sportifs | Autorisé sous-réserve de ne pas gêner l'activité agricole ou forestière | | Interdite | | Autorisée sous condition |
| | Autre équipement recevant du public | | Interdite | | | |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie | | Interdite | | | |
| | Entrepôt | | Interdite | | Autorisée sous condition | Interdite |
| | Bureau | | Interdite | | Autorisée sous condition | Interdite |
| | Centre de congrès et d'exposition | | Interdite | | | |

Destination et sous-destination autorisées pour les STECAL identifiés dans la zone N :

| | | | | | |
|--|-----------|---|-----------|--|-----------|
| Cézac | ST-069-01 | Lendou-en-Quercy | ST-262-02 | Lendou-en-Quercy | ST-262-03 |
| Parcelle C489 -162 m ² Combe Pauque / Auzonne | | Parcelles 000C31, 000C33, 000C43, 000C348, 000C419, 000B294 - 2762 m ² Lataillade | | Parcelles 158E6, 158E7, 158E8, 158E11 et 158E13 - 5349 m ² Murat | |
|  | |  | |  | |
| Description du projet Projet d'habitation. | | Description du projet Création d'un complexe agro-touristico-culturel avec un musée à la mémoire de Nino Ferrer, un espace dédié aux artistes et hébergements éco-conçus pour de courts séjours | | Description du projet Projet de construction d'un bâtiment et d'annexes pouvant accueillir 2 à 3 artistes sur des périodes d'une ou deux semaines. | |
| Précisions de règles // | | Précisions de règles Conserver la nature boisée ou pelouse sèche des parcelles. Terrassement interdit sauf sur la stricte emprise des HLL. | | Précisions de règles Grouper les nouvelles constructions à proximité du bâtiment existant (20m d'espacement maxi). | |

| | |
|--|---|
| Montcuq-en-Quercy-Blanc | ST-201-02 |
| Parcelles 000F442, 000F18, 000F343 - 850 m ² Couvinens / Marmont | |
| | |
| Description du projet Projet d'accueil touristique dans de l'hébergement insolite. | Description du projet Demande de permis de construire pour régularisation de travaux réalisés à partir d'une autorisation de 2002 non transférée au nouveau propriétaire. |
| Précisions de règles Conserver la haie | Précisions de règles // |
| Porte-du-Quercy | ST-033-01 |
| Parcelle 099A335 - 227 m ² Caramel | |
| | |
| Porte-du-Quercy | ST-033-02 |
| Parcelle G514 - 186 m ² Laviste | |
| | |

| | |
|--|--|
| Saint-Paul-Flauggnac | ST-103-02 |
| Parcelle 287A704 - 4821 m ² Le Levat | |
|  | |
| Description du projet Construction d'un hangar avec toiture photovoltaïque à vocation artisanale et d'une maison. | Description du projet Installation de 2 chalets en bois à vocation touristique. |
| Précisions de règles La maison devra être implantée sur 200 m ² au sud-est du STECAL, à proximité de la zone Uc voisine, et le hangar sera positionné à l'opposé, au nord-ouest, pour limiter les nuisances. | Précisions de règles Conserver au maximum la nature boisée de la parcelle Terrassement interdit sauf sur la stricte emprise des chalets |
| Saint-Paul-Flauggnac | ST-103-03 |
| Parcelle 287C955 - 2618 m ² Belbèze | |
|  | |
| Description du projet Création d'hébergements touristiques légers (tente sur plateforme bois et pilotis). | Description du projet Conserver au maximum la nature boisée de la parcelle. Terrassement interdit sauf sur la stricte emprise des plateformes accueillant les tentes. |
| Saint-Paul-Flauggnac | ST-103-04 |
| Parcelle G31 - 2395 m ² Pechet | |
|  | |
| Description du projet Création d'hébergements touristiques légers (tente sur plateforme bois et pilotis). | Précisions de règles Conserver au maximum la nature boisée de la parcelle. Terrassement interdit sauf sur la stricte emprise des plateformes accueillant les tentes. |

article N2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

2 | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

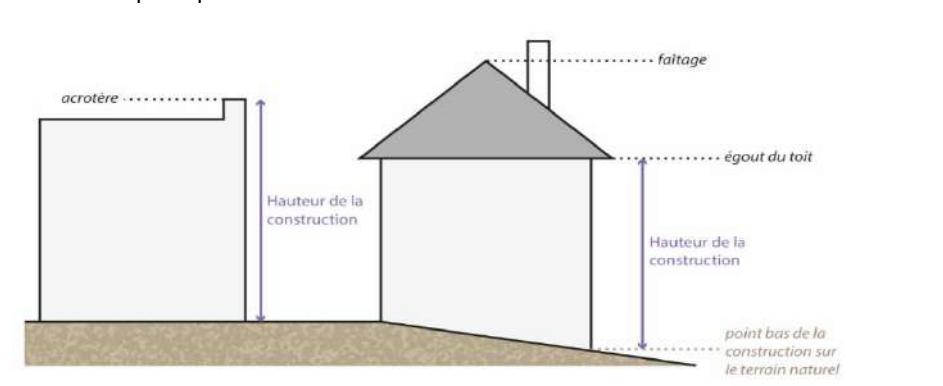
article N3. Volumétrie et implantation des constructions et installations

• Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant initial jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasses. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente supérieure à 20%, la hauteur autorisée pourra être supérieure de 20% à cette mesure initiale.

Schéma de principe indicatif



Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction à usage autre qu'habitation ne doit pas excéder 10m ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

La hauteur d'une construction à usage autre qu'agricole ne doit pas excéder 7m ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles avoisinants.

L'extension des constructions existantes à la date du PLUi, qui initialement dépassaient cette hauteur, est autorisée sans toutefois qu'il soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

Règles spécifiques (alternatives ou dérogatoires)

La règle précédente ne s'applique pas ou peut s'appliquer différemment :

- Au sein de la **zone Nst**, où les constructions doivent obligatoirement respecter une intégration paysagère poussée et où il est imposé une hauteur inférieure à 7 m si la nécessité de plus n'est pas prouvée.

- **Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation, existantes ou à créer**

Règles qualitatives d'implantation

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

En cas d'implantation en retrait, la distance maximale entre la limite de l'emprise et la construction à planter ne pourra être supérieure à 20m.

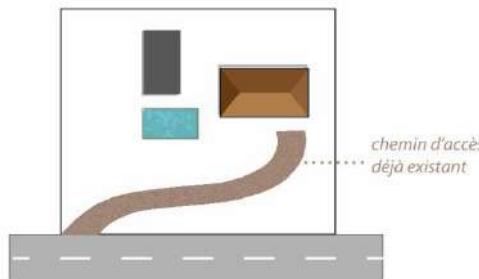
Règles spécifiques (alternatives et dérogatoires)

La règle ne s'applique pas ou peut s'appliquer différemment :

- Au sein de la **zone Nst**, où les constructions doivent obligatoirement être implantées à l'intérieur de la zone. La distance avec l'emprise devra être minimisée dans la mesure du possible.
- Pour respecter les préconisations du service territorial routier le long des routes départementales.

Règles applicables à la zone Naturelle (N)

- Pour les extensions et surélévations des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi.



- Lorsque la topographie de la parcelle ne permet pas une implantation à l'alignement tel un dénivelé supérieur à 20% ou un talus entre l'emprise et la parcelle.
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum de 2 m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite externe du bassin ou de la margelle.
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, électricité, irrigation...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles d'implantation

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.

En cas d'implantation en retrait d'une construction, la distance entre la limite et la construction à planter ne pourra être inférieure à 3 m.

Règles spécifiques (alternatives ou dérogatoires)

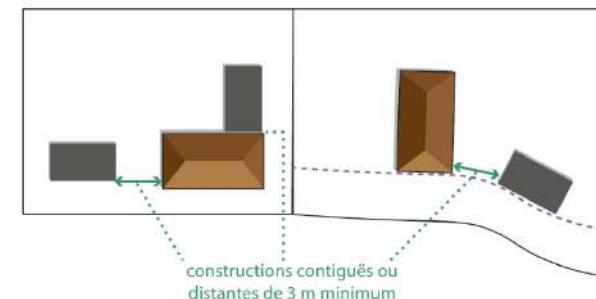
La règle précédente ne s'applique pas ou peut s'appliquer différemment :

- Au sein de la **zone Nst**, où les constructions doivent être obligatoirement implantées à l'intérieur de la zone. La distance avec l'emprise devra être minimisée dans la mesure du possible.

- Pour les extensions et surélévations des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi.
- Pour les piscines qui doivent respecter un recul minimum de 2 m par rapport à toute limite bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite externe du bassin ou de la margelle.
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, électricité, irrigation...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.
- En cas d'impossibilité technique nécessaire à la nature de l'activité.

• Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions implantées sur une même propriété doivent être contiguës (extension), ou distantes de 3 m minimum.



Les annexes implantées sur une même propriété doivent être distantes de 20 m maximum.

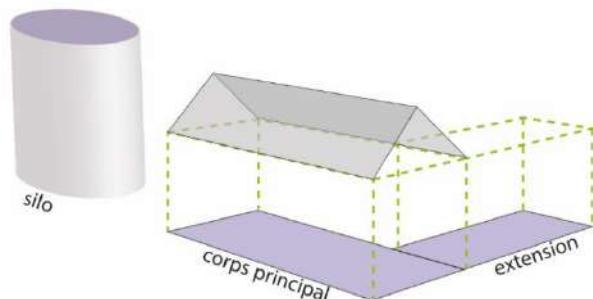
Règles spécifiques (alternatives ou dérogatoires)

La règle précédente ne s'applique pas ou peut s'appliquer différemment :

- Au sein de la **zone Nst**, où les constructions doivent obligatoirement se tenir à l'intérieur de la zone. La distance entre les bâtiments devra être minimisée dans la mesure du possible.

- **Volumétrie des constructions**

Le volume des constructions doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle auquel peuvent se combiner les autres constructions. Des volumétries différentes de celles conçues à partir d'un plan de base rectangle peuvent être autorisées pour respecter un alignement imposé ou une contrainte technique inhérente à la fonction de la construction (silo...). Les volumétries et les combinaisons de constructions doivent être simples.



article N4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Cas d'exemption

Les vérandas de moins de 40m² d'emprise au sol sont exemptées des règles du présent article, à l'exception des teintes de menuiserie.

Les équipements et les constructions d'intérêts collectifs et de services publics sont exemptés des règles ci-dessus. Toutefois ces équipements doivent rechercher la meilleure intégration architecturale et paysagère possible dans le respect de la forme urbaine concernée.

- **Réfections, réhabilitations et rénovations des constructions existantes**

En zone Ne, Nl et Nst le caractère boisé existant des parcelles est à préserver.

Les travaux sur les constructions existantes et surélévations doivent être réalisées selon la typologie architecturale préexistante appliquée à la construction déjà réalisée.

Les toitures en tuiles doivent être rénovées à l'identique. Si les dispositions d'origine ne peuvent être identifiées, il faudra respecter les règles s'appliquant aux toitures des constructions neuves.

Le traitement des façades doit être conforme aux dispositions préexistantes. Si les dispositions d'origine ne peuvent être identifiées, il faudra respecter les règles s'appliquant aux toitures des constructions neuves.

Le respect de l'ordonnancement des façades est obligatoire, de même que la restitution des enduits traditionnels. En cas de rejoindre, les façades en pierre de taille apparente doivent être rejoignées dans le ton de la pierre utilisée.

Les maçonneries de moellons (pierre de petites dimensions, brute, ébauchée ou équarrie, employée avec du mortier pour maçonner un mur) et les matériaux de construction destiné à être enduit doivent être enduites ou recouverte en respectant le nuancier d'enduits (cf annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des enduits de façades).

L'isolation par l'extérieur doit respecter au maximum les éléments apparents de modénatures ou d'encadrements des ouvertures. En cas de linteau ou de pierres d'angles, l'isolation par l'extérieur devra les laisser apparentes hormis si cela remet fondamentalement en cause la recherche de performances énergétiques améliorées. La modification ou le percement d'une ouverture ne doit pas compromettre l'harmonie de la façade ou de la toiture, notamment en cas de changement de destination.

Le cintrage des ouvertures en partie supérieure est autorisé.

Les portes de garage et d'entrée devront reprendre le dessin existant, lorsque celui-ci s'apparente à l'architecture vernaculaire.

Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis sont encastrés dans la toiture.

La pose de volets roulants est autorisée en encastrement ou en applique intérieure pour les ouvertures de façades donnant sur l'espace public ou l'emprise publique ou privée ouverte à la circulation. Les volets et persiennes existants sont conservés.

Les teintes autorisées des menuiseries d'ouverture et des volets roulants sont les teintes gris clair à moyens, ou gris légèrement colorés de bleu, vert, beige, brun, rouge-brun.

Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Les volets non roulants et persiennes sont autorisées, les couleurs vives et claires sont interdites.

Règles applicables à la zone Naturelle (N)

- **Constructions neuves à destination agricole ou forestière (non compris l'habitation de l'exploitant)**

Règles qualitatives

En zone Ne, Ni et Nst, il sera recherché une haute exigence, en matière de solutions de construction et d'aménagement, réduisant l'impact sur l'environnement et sur les fonctionnalités écologiques présentes. En fonction de la nature du projet, et après avoir démontré son caractère nécessaire dans sa localisation et son économie, l'autorisation d'urbanisme devra donner toutes les mesures permettant de réduire l'artificialisation, les ruissellements et les pollutions, de limiter l'impact sur la faune, la flore et les paysages, tant de la construction elle-même que du fonctionnement qui en découle.

En zone Ne, Ni et Nst, le caractère boisé existant des parcelles est à préserver.

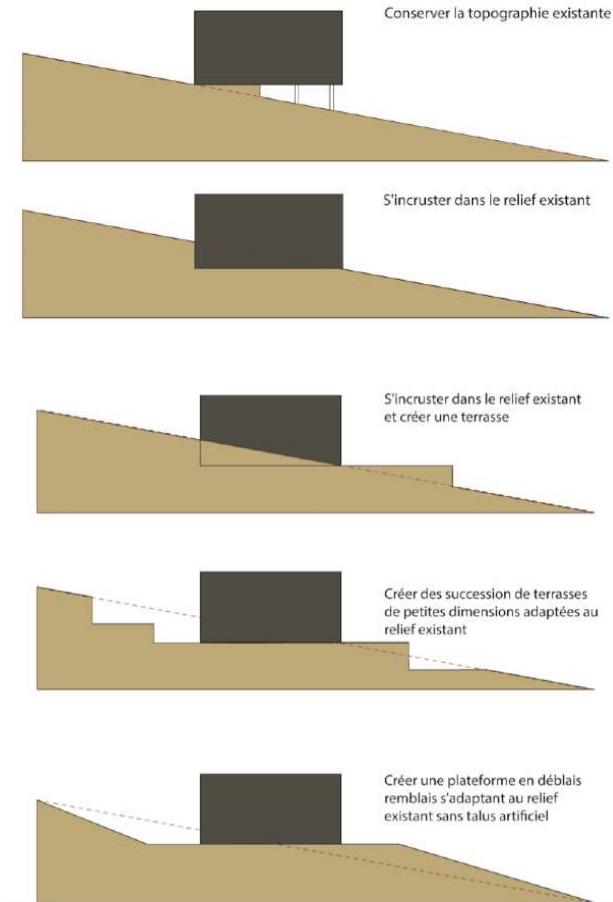
Implantations et terrassements

Les implantations sont réalisées en tenant compte de la topographie, afin de limiter au maximum les terrassements. Les seuils de rez-de-chaussée sont placés au niveau du sol naturel évitant tout effet de "motte" autour de la maison et terrasses en enrochements. Les terrassements en roches vive, en gabions, ceux recouverts de bâches destinées à rester apparentes, ou les mottes sont interdits. Le traitement des dénivélés sera fonction de l'importance à traiter :

Dans le cas de dénivélé faible (inférieur à 1 m), le traitement sera uniquement de type talus enherbé.

Dans le cas de dénivélé fort (supérieur à 1 m), le traitement du dénivélé se fait par l'inscription de la construction dans la pente par remblai-déblai (création d'un sous-sol) et/ou par le traitement du dénivélé en talus enherbé, mur maçonnable, platelage bois ou pilotis.

Schéma indicatif d'implantation et d'adaptation du bâti



Toiture

Les couleurs de toiture autorisées gravitent autour des ocres rouges, bruns et gris, sauf dans le cas de pose de panneaux photovoltaïques.

Dans le cas de l'utilisation d'une couverture métallique, les RAL suivants sont autorisés : 1001, 1002, 1011, 1024, 2001, 3001, 3002, 3003, 3004, 3013, 3032, 7016, 7022, 7024, 8004, 8008, 8012, 8014, 8015, 8024.

Les couleurs blanche, noire, bleue, rouge et jaune sont interdites. Les tons clairs, foncés, vifs et lumineux sont interdits.

Règles applicables à la zone Naturelle (N)

Dans le cas de toits pentus, les pentes de toits sont de 20 % minimum.

Dans le cas d'une couverture de tuiles, sont autorisées les tuiles de terre cuite ronde ou plate, avec un module minimum de 5 tuiles/m² et de finition mate. Les couleurs grise, blanche, noire, verte et bleue sont interdites. Toutes couleurs émanant d'autres familles de tonalités que le rouge, l'orange et le jaune sont interdites. Les tons clairs, foncés et vifs sont interdits. Il faut se reporter au nuancier indicatif en annexe.

Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et en pignon.

Les descentes de toits ont un aspect cuivre ou zinc. Les couleurs vives, le blanc et le noir sont interdits pour les descentes de toits.

Façades

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels les blocs de béton ou briques de construction, est interdit.

Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle ou bois les façades doivent obligatoirement être enduites. L'aspect et la couleur des enduits doit être conformes au nuancier ci-dessous.

Les bardages métalliques sont autorisés sous réserve d'avoir une teinte mate gris-beige, gris vert ou gris-brun.

Les RAL à respecter sont les suivants : 7003, 7006, 7009, 7010, 7013, 7022, 7033, 7043, 7039 et 8019. Des teintes approchantes pourront être acceptées.

Les couleurs blanche, noire, bleue, rouge et jaune sont interdites.

Les tons clairs, foncés, vifs et lumineux sont interdits.

Le bardage doit être posé verticalement et ne pas avoir un aspect brillant.

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Le bardage en bois naturel à lames verticales est à privilégier particulièrement dans les centres bourgs et dans les hameaux anciens ou aux abords.

- **Constructions neuves à usage d'habitation ou d'hébergement (y compris l'habitation de l'exploitant agricole ou forestier)**

Toute architecture faisant référence, sans interprétation, à des architectures traditionnelles extérieures au Quercy Blanc, est interdite (par exemple les pastiches de maison basque, provençale, alsacienne ou bretonne, de chalet savoyard ou canadien...).

L'aspect extérieur des constructions devra tenir compte du contexte urbain et paysager (constructions voisines de même sous-destination, ambiance paysagère...), sans exclure une architecture innovante sur le plan de la conception et des matériaux.

En zone Ne, Ni et Nst, il sera recherché une haute exigence, en matière de solutions de construction et d'aménagement, réduisant l'impact sur l'environnement et sur les fonctionnalités écologiques présentes. En fonction de la nature du projet, et après avoir démontré son caractère nécessaire dans sa localisation et son économie, l'autorisation d'urbanisme devra donner toutes les mesures permettant de réduire l'artificialisation, les ruissellements et les pollutions, de limiter l'impact sur la faune, la flore et les paysages, tant de la construction elle-même que du fonctionnement qui en découle.

En zone Ne, Ni et Nst, le caractère boisé existant des parcelles est à préserver.

Implantations et terrassements

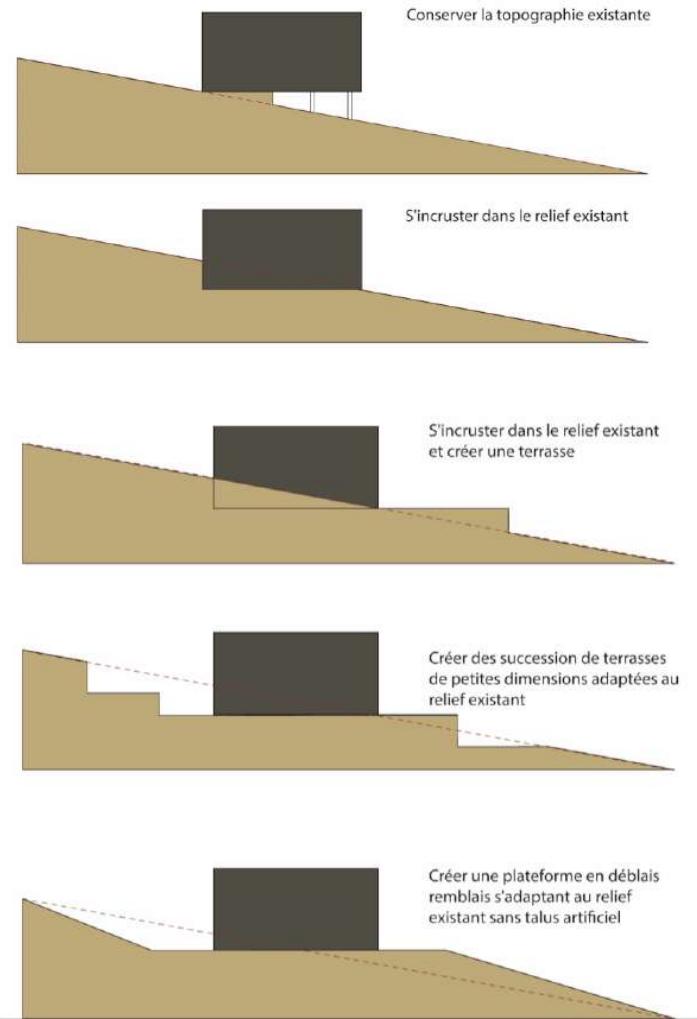
Les implantations sont réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Les terrassements en roches vives ou recouverts de bâches destinées à rester apparentes ou les motte sont interdits. Le traitement des dénivélés se fera en fonction de l'importance à traiter :

- Dans le cas de dénivelé faible (inférieur à 1 m), le traitement sera uniquement de type talus enherbé ou muret d'aspect pierre.
- Dans le cas de dénivelé fort (supérieur à 1 m), le traitement du dénivelé se fait par l'inscription de la construction dans la pente par remblai-déblai (création d'un sous-sol) et/ou par le traitement du dénivelé en talus enherbé, mur maçonné, platelage bois ou pilotis. Le gabion est interdit.

En zone Ne, Ni et Nst, les terrassements tels que décrits ci-dessus sont limités à la stricte emprise des constructions.

Règles applicables à la zone Naturelle (N)

Schéma indicatif d'implantation et d'adaptation du bâti



Toitures

Lorsque le toit est pentu, la toiture comporte au moins deux pans de toit non décalés au faîte.

Pour les constructions neuves principales à usage d'habitation et leurs annexes et extensions de plus de 20 m², dont le toit est pentu, les pentes de toits sont de 30 % minimum avec des tuiles adaptées à la pente.

Pour les constructions autres qu'à destination d'habitation de type annexe ou extension de moins de 20 m², dont le toit est pentu, les pentes de toit sont de 20 % minimum avec des tuiles adaptées à la pente.

La couverture doit être en tuiles de terre cuite ronde ou plate, avec un module minimum de 10 tuiles/m² et de finition mate.

Les couleurs autorisées gravitent autour des ocres rouges, relativement saturés de clarté moyenne : rouge flamme, rouge rosé, rouge orangé.

Les couleurs grise, blanche, noire, verte et bleue sont interdites. Toutes couleurs émanant d'autres familles de tonalités que le rouge, l'orange et le jaune sont interdites.

Les tons clairs, foncés et vifs sont interdits.

Les toits-terrasses sont autorisés sur tout corps de construction.

Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et en pignon.

Les descentes de toits ont un aspect cuivre ou zinc. Les couleurs vives, le blanc et le noir sont interdits pour les descentes de toits.

Les panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques doivent être parallèles à la pente de toit. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux doivent être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. Le cadre et la structure sont de couleur noire et la forme rectangulaire.

Façades

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels les blocs de béton ou briques de construction, est interdit. Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle ou bois, les façades doivent obligatoirement être enduites. L'aspect et la couleur des enduits doivent être conformes au nuancier.

Les façades d'aspect métallique sont interdites.

Les façades d'aspect bois sont autorisées pour tous les corps de la construction principale, des extensions et des annexes.

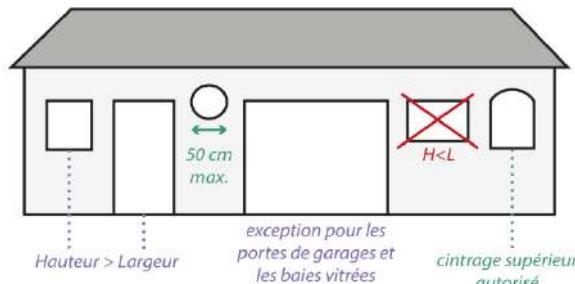
L'aspect des façades bois doit être lisse (platelage), par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements d'angle impliquant un débord de façade de plus de 15 cm sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect mat.

Ouverture en façade

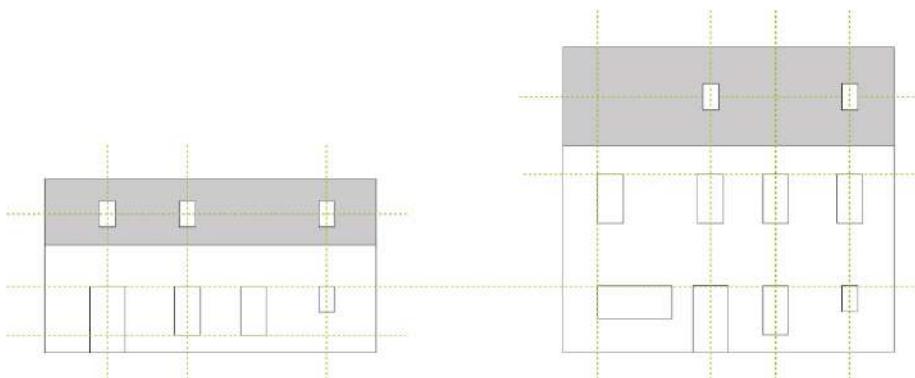
Les ouvertures sont plus hautes que larges sauf dans le cas d'une baie vitrée, ou d'une porte de garage.

Les ouvertures circulaires ou ovales ne dépassant pas 50 cm sont autorisées.

Les cintrages en partie supérieure sont autorisés.



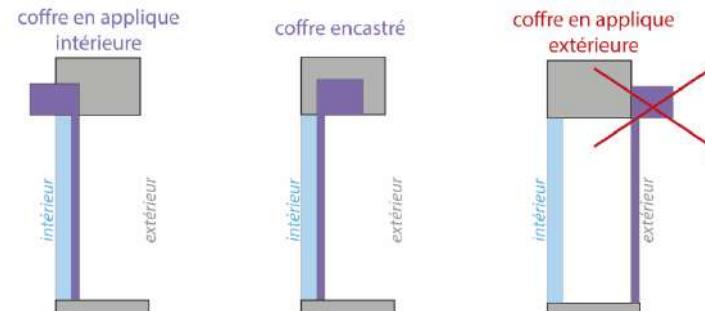
La modification ou le percement d'une ouverture ne doit pas compromettre l'harmonie de la façade ou de la toiture d'une construction existante, notamment en cas de changement de destination.



Les portes de garage et d'entrée devront reprendre le dessin existant des constructions existantes, lorsque celui-ci s'apparente à l'architecture vernaculaire.

La pose de volets roulants est autorisée, seulement en encastrement ou en applique intérieure pour les ouvertures de façades donnant sur l'espace public ou l'entreprise

publique ou privée ouverte à la circulation. Les volets et persiennes existants sont conservés.



Les teintes autorisées des menuiseries d'ouverture et des volets roulants sont les teintes gris clair à moyens, ou gris légèrement colorés de bleu, vert, beige, brun, rouge-brun.

Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat. (voir annexe 1 nuancier teinte des menuiseries et des volets roulants)

Ouvertures en toiture

Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis sont encastrés dans la toiture.

Les volets non roulants et persiennes sont autorisées.

Les couleurs vives et brillantes sont interdites.

Les lucarnes ou chien-assis ne sont autorisés que si leur proportion et leur dimension sont en harmonie avec la pente et la surface des toitures. Ils sont interdits sur les pentes de toits inférieures à 40%.

• Éléments extérieurs

Dans la mesure des possibilités techniques, les éléments externes au corps du bâtiment (climatiseur, coffret électrique, silos...) doivent être traités dans un souci d'intégration paysagère maximal.

- **Locaux techniques et aires de stockage**

Les locaux techniques doivent être intégrés, sauf nécessité technique, à la construction principale et/ou à minima être traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Les aires de stockage doivent être positionnées en premier lieu à l'arrière des constructions et masquées le plus possible des voiries et emprises publiques.

- **Cas des tunnels et bâches agricoles**

Les bâches pour les tunnels agricoles doivent être dans les teintes de brun, gris ou vert uniquement. Les teintes vives ou claires sont interdites. Les teintes de RAL doivent être respectées : 6005, 6007, 6009, 6020, 7009, 7010, 7012, 7013, 7037, 7039, 8014, 8019.

Les tunnels agricoles doivent éviter les terrassements excessifs et s'implanter au plus près du terrain naturel.

- **Clôtures**

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ne sont pas soumises aux points de règlement suivants. Elles devront dans les corridors écologiques « correspondant » viser à être le plus perméable possible à la faune sauvage.

Règle de hauteur :

La hauteur totale de toute clôture ne pourra pas dépasser 2 m de hauteur.

Règle de composition : Règle de composition :

Les clôtures maçonnes ou pleines sont interdites, seuls sont autorisés les grillages perméables à la petite faune ou les haies végétales.

L'utilisation de grillages en pose directe au sol, sur piquets, est possible ;

Les panneaux brise vue ainsi que les claustras sont interdits.

Règle d'aspect :

Les grillages devront être souples ou rigides et seront de couleurs vertes, grises ou noires. Les teintes claires, vives et blanches sont interdites. L'aspect plastique est proscrit.

Cas de murets de pierre naturelle :

Les murs et murets en pierre en clôture seront obligatoirement conservés et rénovés non maçonnes. Le caractère patrimonial des murs en pierres sèches du Quercy Blanc doit être préservé.

La démolition d'un mur en pierres sèches est possible en cas de réalisation d'un accès ou d'un passage de réseau.

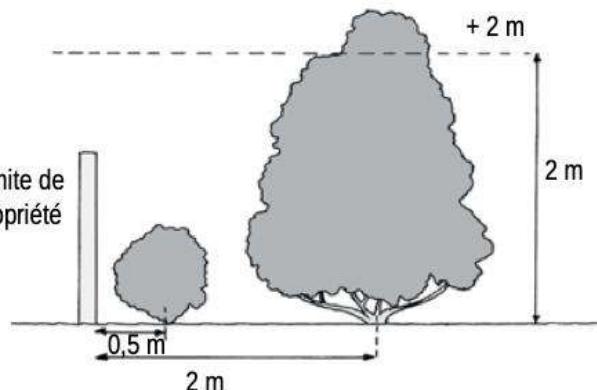
article N5. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties des constructions et de leurs abords

En zone Nst, la construction peut être refusée si le traitement paysager des abords des constructions ne minimise pas suffisamment l'impact négatif sur la qualité paysagère.

- **Haies végétales**

Les haies seront constituées d'essences locales mélangées. Elles se composeront d'au moins trois des essences listées ci-après, à adapter en fonction de la nature des sols et de l'exposition de la haie : *Aubépine monogyne, Troène commun, Noisetier, Genêt des teinturiers et Genêt à balaie, Sureau noir, Chèvrefeuille des jardins d'Étrurie des bois, lierre, Clématites, Ronce à feuille d'orme Buis, Eglantier, Fusain d'Europe, Cornouiller sanguin et Cornouiller mas, Nerprun alaterne et Nerprun purgatif, Viorne obier et Viorne lantane, Sorbier, Philaire, Eglantier, Charme, Érable champêtre, Prunelier, Cerisier de Sainte-Lucie, Pommier sauvage, arbres fruitiers divers, Lilas, Pistachier térébinthe, Alisier, Sorbier, Saule, Houx, Bourdaine, Groseiller, Figuier, Amélanchier, Ajonc d'Europe, Poirier commun, Cognassier, Baguenaudier.*

Ces haies seront implantées afin qu'à maturité, leur emprise n'empiète pas au-delà de la limite de propriété (cf. Annexes).



Source : CAUE du Lot

- **Traitement des espaces non-bâties**

La destruction des ripisylves et autres boisements d'intérêt écologique majeur est interdit.

La plantation de végétaux arborés (arbre de haut jet notamment) ne doit pas se faire en limite parcellaire ni déborder à terme de maturité sur l'espace public.

La plantation d'essences toxiques pour les humains ou les animaux est interdite.

Sur les unités foncières à usage d'habitation, d'hébergement ou d'activités au moins 40% de la surface totale du l'îlot bâti sont conservés perméables et végétalisés.

En zone Ne et NI, cette proportion de surface végétale et perméabilisée de l'unité foncière est au minimum de 60%.

En zone Nst et NI, la végétation présente sur la zone au moment de la construction devra être conservée, hormis pour nécessité de chantier. Les coupes devront dans ce dernier cas être réduites pour minimiser au mieux l'impact sur la qualité paysagère et environnementale.

- **Gestion des eaux pluviales et de ruissellement**

Pour chaque construction neuve, les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet doivent représenter une proportion minimale de l'unité foncière. De plus un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 1000 litres pourra être réalisé. Il sera recherché systématiquement la dissipation/infiltration des eaux pluviales et de ruissellement sur l'unité foncière même. Aussi, pour gérer cette eau il est nécessaire de préserver ou de remettre en état les lignes végétales ou les bosquets présents sur la parcelle.

article N6. Stationnement

Non réglementé

3 | EQUIPEMENTS ET RESEAUX

article N7. Desserte par les voies publiques ou privées

- **Règle générale**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant aux besoins des constructions ou des aménagement envisagés,
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

- **Cas particuliers**

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Départemental, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

article N8. Desserte par les réseaux

- **Alimentation en eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

- **Gestion des eaux usées**

Pour les constructions situées dans une zone d'assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable.

En fonction des projets, il pourra être imposé des dispositifs supplémentaires de retraitement des eaux.

Règles applicables à la zone Naturelle (N)

Pour les constructions relevant de l'assainissement non collectif. Le SPANC exige la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome adapté, conforme à la réglementation en vigueur.

• **Gestion des eaux pluviales**

Pour les constructions situées dans le périmètre d'un réseau collectif, le raccordement au réseau public pluvial est obligatoire lorsqu'il est techniquement réalisable.

Pour les constructions hors périmètre et où le raccordement est techniquement impossible, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire, soit vers le réseau collecteur, soit vers un exutoire naturel sans que cela n'aggrave les écoulements pour les parcelles aval.

En fonction des enjeux environnementaux ou agricole situé à proximité des projets, il pourra être imposé des dispositifs d'infiltration ou de rétention renforcé sur les parcelles construites.

• **Réseaux électriques et téléphoniques**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain peut être rendu obligatoire.

Règles spécifiques

La règle précédente ne s'applique pas ou peut s'appliquer différemment :

Pour les projets où la capacité du réseau s'avère insuffisante et/ou la modification du réseau est techniquement impossible, le projet pourra être alimenter avec un dispositif ENR (panneau photovoltaïque) en autoconsommation proportionnel au besoin de son foyer et/ou de son activité.

• **Réseaux numériques**

Non réglementé

Partie 5: REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AU



Règles applicables à la zone 2AU

Art. **R 151-20** du code de l'urbanisme : la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation par une modification ou révision du PLUi. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le secteur 2AU correspond à un secteur dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une aménée de réseaux mais aussi à une modification du présent PLUI, sauf pour la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

- **La zone 2AU** correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation lorsque les équipements, les dessertes et les réseaux seront mis en œuvre, et dans un deuxième temps du projet, elles seront destinées à accueillir une urbanisation à dominante résidentielle (sans obligation toutefois que les zones AU ouvertes soient urbanisées totalement).
- **La zone 2AUx** correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités, de commerces et de services, lorsque les équipements, les dessertes et les réseaux seront mis en œuvre, et dans un deuxième temps du projet (sans obligation toutefois que les zones AUx ouvertes soient urbanisées totalement).

1 | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

article 2AU 1 . Destinations et sous-destinations interdites, autorisées ou soumises à limitation d'usage

Pour toute extensions, annexes et changement de destination des constructions existantes :

Les extensions des constructions d'habitation existants sont autorisées sous réserve de ne pas excéder 50% de l'emprise au sol à la date d'approbation du PLUi, et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement. La surélévation d'une construction ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Les annexes sont limitées à un seul niveau et leur emprise au sol est limitée à 50m² maximum par bâtiment. Pour les abris de jardins, cette surface est réduite à 20m² par bâtiment. Pour les piscines cette surface n'est pas réglementée.

Hormis pour les constructions démontables type abris de jardin, au moins un point de chaque annexe est maintenu à une distance maximale de 20 m de la construction principale.

Le nombre des annexes hors piscine est limité à trois constructions par unité foncière avec une emprise au sol totale de 150 m² maximum.

Les annexes ne pourront pas être transformées en habitation.

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique est autorisé dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette appréciation est donnée par la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les extensions, annexes, réhabilitations et les changements de destination sont possibles vers les destinations autorisées et dans les conditions autorisées mentionnées dans le tableau de destination du présent article.

Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et tout autre objet ayant un impact sur l'environnement et les paysages, les exhaussements et affouillements de sol à l'exception de ceux nécessités par les constructions et aménagements autorisés, le stationnement permanent de caravanes ou de véhicules utilitaires, sont interdits.

Pour toute implantation d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques :

- L'implantation d'éoliennes est interdite au regard de la sécurité publique ou de la proximité des habitations
- La pose de panneaux photovoltaïque est autorisée au niveau de la toiture et des façades dans les secteurs urbanisés ou à urbaniser, à condition qu'elles ne portent pas atteintes aux espaces naturels, agricoles et aux paysages.

Tableau des destinations et sous-destinations, interdites, autorisées et soumises à limitation d'usage pour les constructions neuves et les changements de destination

| Destination | Sous-destination | Zone 2AU | Zone 2AUx |
|---|---|----------|--------------------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | | Autorisée sous condition |
| | Exploitation forestière | | Interdite |
| Habitation | Logement | | Autorisée sous condition |
| | Hébergement | | Autorisée sous condition |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | | Autorisée sous condition |
| | Restauration | | Autorisée sous condition |
| | Commerce de gros | | Interdit |
| | Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | Autorisée sous condition |
| | Hôtels | | Autorisée sous condition |
| | Autres hébergements touristiques | | Autorisée sous condition |
| | Cinéma | | Interdit |
| Équipements d'intérêt collectif et service publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés | | Interdit |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | Autorisée sous condition |
| | Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | | Autorisée sous condition |
| | Salle d'art et de spectacle | | Interdite |
| | Équipement sportifs | | Autorisée sous condition |
| | Autre équipement recevant du public | | Interdit |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie | | Interdite |
| | Entrepôt | | Interdit |
| | Bureau | | Interdit |
| | Centre de congrès et d'exposition | | Interdit |

Règles applicables à la zone 2AU

Les conditions et règles concernant la destination des constructions des zones 2AU seront déterminées lors de l'ouverture de ces zones.

2 | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Non réglementé

3 | EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Non réglementé

ANNEXE 1 : Nuancier général d'application conforme

Dans le bâti, les couleurs sont omniprésentes, sur les façades, les volets, les menuiseries, les boiseries... Elles sont un élément inévitable de l'architecture, puisqu'elles mettent en valeur le bâti tout en soulignant les sites.

Néanmoins, le choix d'une couleur a un impact sur le paysage, c'est pourquoi les collectivités se dotent de nuancier RAL, le principe étant d'avoir un code par couleur au cœur d'un nuancier universel. Celui-ci permet aux pétitionnaires de connaître précisément la couleur voire la nuance représentée.

La CCQB a fait le choix d'appliquer une gestion homogène des couleurs. Cela veut dire que la couleur des constructions implantées sur la communauté de communes doit être conforme et compatible au nuancier inscrit dans le règlement écrit.

NUANCIER MENUISERIES ET BOISERIES

RAL 1013
Blanc Perlé



RAL 7035
Gris Clair



RAL 7047
Telegris 4



RAL 9002
Blanc Gris



RAL 9016
Blanc Signal



RAL 7001
Gris Argent



RAL 7004
Gris de Sécurité



RAL 7005
Gris Souris



RAL 7023
Gris Béton



RAL 7030
Gris Pierre



RAL 7038
Gris Agate



RAL 7039
Gris Quartz



RAL 7044
Gris Soie



RAL 7046
Telegris 2



RAL 7047
Telegris 4



RAL 7003
Gris Mousse



RAL 7033
Gris Ciment



RAL 6021
Vert Pâle



RAL 5014
Bleu Pigeon



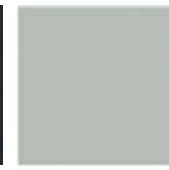
RAL 3009
Rouge Oxyde



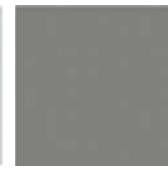
RAL 7016
Gris Anthracite



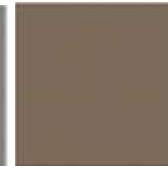
RAL 7035
Gris Clair



RAL 7036
Gris Platine



RAL 7002
Gris Olivier



RAL 3011
Rouge Brun



RAL 7009
Gris Vert



RAL 7012
Gris Basalte



RAL 7031
Gris Bleu



RAL 3005
Rouge Vin

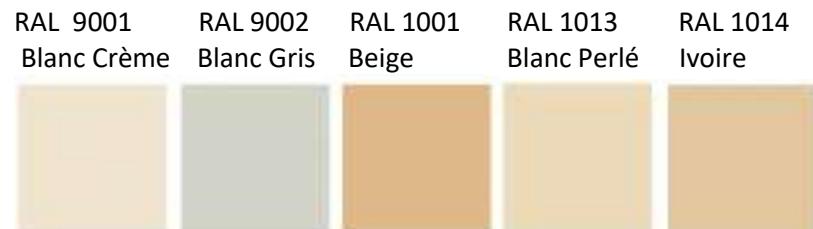


RAL 8012
Brun Rouge





NUANCIER ENDUITS



NUANCIER COUVERTURE METALLIQUE



ANNEXE 2 : GLOSSAIRE

| | |
|---|--|
| AEAG : Agence de l'Eau Adour-Garonne | OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation |
| AEP : Adduction en Eau Potable | PA : Permis d'Aménager |
| ANC : Assainissement Non Collectif | PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables |
| AOP : Appellation d'Origine Protégée | PC : Permis de Construire |
| ARS : Agence Régionale de Santé | PETR : Pôle d'Equilibre Territorial Rural |
| AVAP : Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine | PDU : Plan de Déplacement Urbains |
| BE : Bureau d'Étude | PLH : Plan Local de l'Habitat |
| CA : Chambre d'Agriculture | PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal |
| CBS : Coefficient de Biotope par Surface | POA : Programme d'Orientation et d'Actions |
| CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie | PPA : personnes publiques associées |
| CDAC : Commission Départementale d'Aménagement Commercial | PPGRA : Plan de Prévention des Risques Naturels Retrait Gonflement des Argiles |
| CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers | PPRI : Plan de Prévention des Risques d'Inondation |
| CDNPS (ou CODENAPS) : Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites | PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur |
| CE : Code de l'Environnement | PUP : Projet Urbain Partenarial |
| CIAS : Centre Intercommunal d'Action Sociale | RLP : Règlement Local de Publicité |
| CIZI : Cartographie Informative des Zones Inondables | RNU : Règlement National d'Urbanisme |
| CMA : Chambre des Métiers et de l'Artisanat | SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestions des Eaux |
| CNIG : Conseil National de l'Information Géographique | SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale |
| COPIL : COmité de PIlotage | SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestions des Eaux |
| COTECH : Comité TECHnique | SDIS : Service Départemental d'Incendie et de Secours |
| CR : Code Rural | SIAEP : Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable |
| CU : Code de l'Urbanisme | SIS : Secteur d'Information des Sols |
| DDT : Direction Départementale des Territoires | SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif |
| DGFIP : Direction Générale des Finances Publiques | SPR : Site Patrimonial Remarquable |
| DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement | SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique |
| EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes | STECAL : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées |
| EIE : Etat Initial de l'Environnement | STEP : STation d'EPuration |
| EnR : Energies Renouvelables | SUP : Servitude d'Utilité Publique |
| EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale | TVB : Trame Verte et Bleue |
| EPIC : Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial | ZAC : Zone d'Aménagement Concerté |
| ER : Emplacement Réservé | ZAD : Zone d'Aménagement Différé |
| ERC : Eviter-Réduire-Compenser | ZAE : Zone d'Activités Economiques |
| GEMAPI : Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations | ZIR : Zone d'Intérêt Régional |
| GES : Gaz à Effet de Serre | ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique |
| HLL : Habitation Légère de Loisirs | Zone A : Zone Agricole |
| IGP : Indication Géographique Protégée | Zone Ap : Zone Agricole Protégée |
| INAO : Institut National de l'Origine et de la Qualité | Zone AU : Zone A Urbaniser |
| INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques | Zone N : Zone Naturelle |
| | Zone U : Zone Urbaine |
| | ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager |

ANNEXE 3 : LEXIQUE

Acrotère : muret situé en bordure de toiture terrasse permettant le relevé d'étanchéité.

Aménité : élément naturel ou aménagement dont dispose un territoire pour satisfaire aux usages et besoins de ses occupants (patrimoine historique, voies piétonnes d'un village, bords de cours d'eau, site d'escalade, chemins de randonnée...).

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières. Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économique des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale. Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non. Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

Bassin de vie : plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux services et équipements les plus courants, mais aussi à l'emploi.

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close

Changement de destination : action de modifier la destination initiale d'un bâtiment vers l'une des destinations exposées dans l'article R 151-27 du code de l'urbanisme : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activité de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires. Dans les zones agricoles et naturelles, est interdit tout changement de destination à l'exception de ceux qui seraient compatibles avec l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Dans ce cas, le bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination devra être désigné par le règlement du PLUi et sa ou ses destinations peuvent être précisées par celui-ci.

Construction : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable en sous-sol ou en surface. Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

Corridor écologique : Les corridors écologiques sont des voies de déplacement et/ou de dispersion empruntées par les espèces faunistiques et floristiques pour se déplacer entre les réservoirs de biodiversité.

Coupe d'urbanisation : espace agricole ou naturel non constructible d'une emprise suffisante pour représenter une rupture visible entre deux poches d'urbanisation.

Coustel (étym. : à côté) : jardin clos ou espace non construit privatif, enserré ou en périphérie immédiate dans le village. Ils sont d'agrément ou encore potagers selon les cas. Ils se distinguent des coudercs (étym. : commun) qui sont des prés ou espaces libres non privés, enclos ou non, formant une place de village ou de hameau, et qui étaient destinés au pacage des bêtes.

Critère paysager : élément permettant de définir les principes porteurs de sens pour la prise en compte du paysage dans le cadre du projet territorial. Ce sont des éléments de présence, de lisibilité, de diversité (richesse), de singularité (originalité). Par exemple la présence de patrimoine bâti lié à l'eau est un critère paysager.

Densification urbaine : stratégie visant à faire vivre davantage de population dans un même espace déjà urbanisé, pouvant prendre plusieurs formes : la création de logements sur les espaces non construits résiduels d'un espace urbanisé (les dents creuses), la création ou la multiplication de logements dans une même construction (la réhabilitation et la lutte contre la vacance), le remplacement de l'habitat individuel en habitat collectif (la restructuration ou le renouvellement urbain). En milieu rural c'est surtout les deux premières formes qui peuvent être mobilisées, la troisième relevant de programmes urbains et de politiques de la ville sur des métropoles ou de grandes agglomérations.

Desserrement urbain : action spontanée des populations et des activités à s'installer hors du pôle urbain (métropole, agglomération, petite ville) pour y trouver un coût de foncier moins élevé, un cadre de vie en maison individuelle plus campagnard. Cela est possible par la commodité de déplacements en voiture. Cette « périurbanisation » ou « étalement urbain » est aujourd'hui un modèle largement remis en cause du fait de ses impacts nombreux et à tous niveaux.

Destinations et sous-destinations : la destination de toute construction correspond à ce pourquoi la construction est édifiée. La destination est indiquée dans la demande d'urbanisme relative à la construction (permis de construire ou déclaration préalable).

Elle se distingue de l'usage qui correspond à un élément de fait : relatif à ce à quoi la construction est utilisée (code de la construction et de l'habitation).

| Destinations | Sous-destinations | Définitions | Exemples |
|---|--|---|--|
| 1. Exploitations agricole et forestière | 1.1 Exploitation agricole | Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale | Bâtiment de stockage du matériel ou des récoltes, logement des animaux |
| | 1.2 Exploitation forestière | Constructions et entrepôts notamment de stockage de bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière | Maisons forestières, scieries |
| 2. Habitations | 2.1 Logement | Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement » | Maisons individuelles et immeubles collectifs, résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs |
| | 2.2 Hébergement | Constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : étudiants, jeunes travailleurs, personnes âgées, personnes handicapées... | Maisons de retraite, EHPAD, foyers, résidences hôtelières à vocation sociale, hébergements d'urgence |
| 3. Commerces et activités de services | 3.1 Artisanat et commerce de détail | Constructions commerciales destinées à la présentation et vente directe de biens à une clientèle, ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de services et de biens | Épiceries, supermarchés artisanat avec vente de biens (boulangeries, poissonneries...) et ventes de services (cordonnnerie, salons de coiffure...) |
| | 3.2 Restauration | Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale | Restaurants, fast-foods, mais pas la restauration collective |
| | 3.3 Commerce de gros | Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle | Grossistes, marchands de matériaux |
| | 3.4 Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services et accessoirement la présentation de biens | Cabinet de profession libérale, d'assurances, banque, location de véhicules, salle de sport, magasin de téléphonie |

| | | | |
|---|--|--|---|
| | 3.5 Hébergement hôtelier et touristique | Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial | Résidence de tourisme, village résidentiel de tourisme, maisons familiales, bâtiment de camping |
| | 3.6 Cinéma | Constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques (article L212-1 du code du cinéma et de l'image animée) accueillant une clientèle. Une autorisation d'exploitation et une homologation sont nécessaires | |
| 4. Equipements d'intérêt collectif et services publics | 4.1 Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Constructions des porteurs d'une mission de service public | Mairie, préfecture, URSAFF, maison de services publics |
| | 4.2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle | Fourrière automobile, station d'épuration |
| | 4.3 Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | Equipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, hospitaliers, accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires établissements destinés à la petite enfance | Ecole, lycée, collège, hôpital, centre de formation pour adultes |
| | 4.4 Salles d'art et de spectacles | Constructions destinées aux activités créatives, culturelles, artistiques et de spectacle | Musée, salle de concert, théâtre, médiathèque |
| | 4.5 Equipements sportifs | Equipements destinés à l'exercice d'une activité sportive | Gymnase, stade, piscine |
| | 4.6 Autres équipements recevant du public | Autres équipements collectifs destinés à accueillir du public pour satisfaire un besoin collectif | Salle polyvalente, aire d'accueil des gens du voyage, maison de quartier, église, mosquée |
| 5. Autres activités de secteurs tertiaires et secondaires | 5.1 Industrie | Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie | Usine, atelier de métallurgie |
| | 5.2 Entrepôt | Constructions destinées au stockage de biens ou à la logistique | Local logistique, centre de données |
| | 5.3 Bureau | Constructions destinées au travail tertiaire, sièges sociaux des entreprises privées, établissements de gestion financière, administrative ou commerciale | Pépinière d'entreprises, bureau d'études |

| | | | |
|--|---------------------------------------|--|---|
| | 5.4 Centre de congrès et d'exposition | Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant | Zénith, parc d'attractions, parc d'exposition |
|--|---------------------------------------|--|---|

Économie présente : économie qui regroupe les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

Enveloppe urbaine : secteurs occupés par du bâti distant de l'ordre de 50 m, à destination d'habitat et parfois d'activités économiques, dont la forme urbaine est cohérente, marquée, lisible et appropriée.

Equipements d'intérêt collectif et services publics : c'est une destination de construction et aménagement qui comprend les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : elle recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : elle recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous- destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale : elle recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Exploitation agricole : entreprise ou partie d'entreprise constituée en vue de la production agricole et caractérisée par une gestion unique et des moyens de productions propres.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contigües les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...). Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade. L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée

par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

Gabarit : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

Géomorphologie : étude descriptive et explicative des formes du relief terrestre, en tant qu'interface entre la lithosphère (la roche), l'hydrosphère (l'eau), l'atmosphère (l'air) et l'écosphère (la vie).

Greffé urbaine : stratégie visant à urbaniser en inclusion (dans les dents creuses périphériques) ou en prolongement d'une forme urbaine existante, afin de limiter la consommation d'espace et de profiter de l'organisation urbaine existante (voies, espaces publics, proximité de services...).

Hauteur : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîte de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

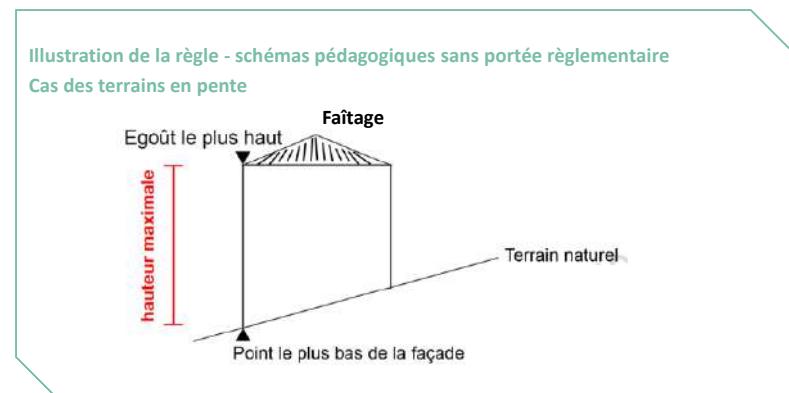
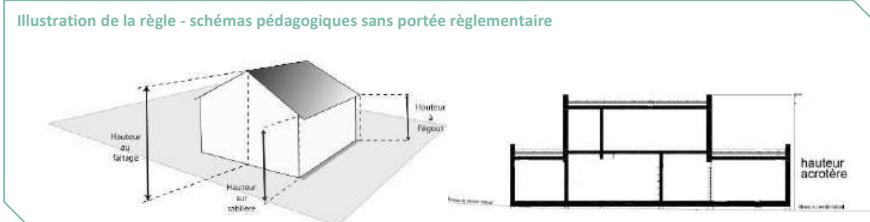
Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications

du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLUi pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.



Ilot de chaleur (ou bulle de chaleur) : élévation localisée des températures diurnes ou nocturnes en milieu urbain, due à l'effet conjugué de l'artificialisation des sols (bitume

et autres surfaces foncées) et de l'émission de chaleur (climatisation, usines, chaudières, cheminées...). Ce phénomène est en voie d'aggravation du fait du changement climatique.

Limites séparatives : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de parcelle. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

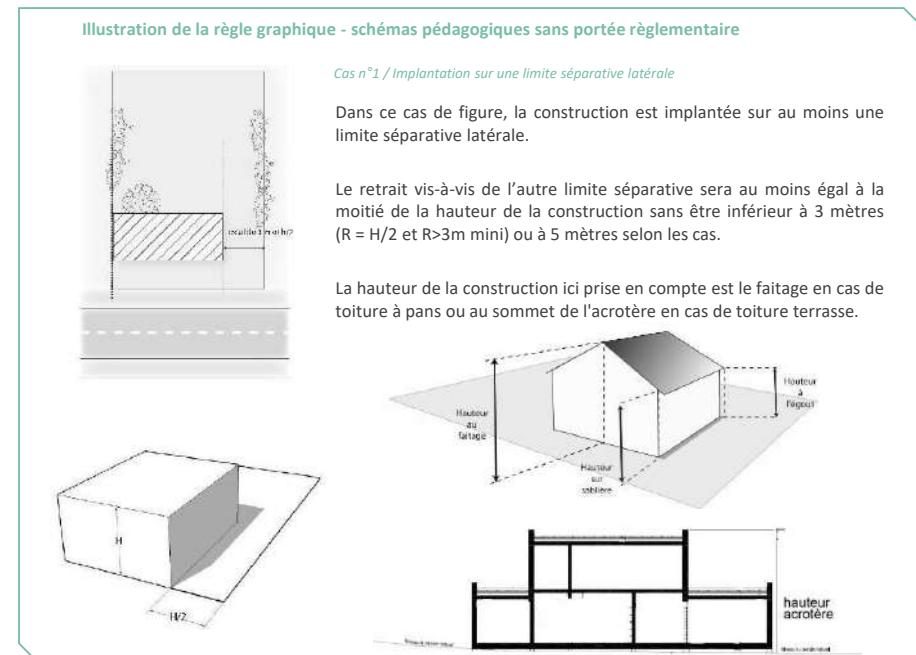
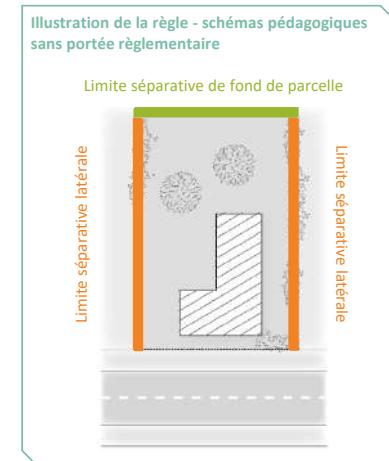
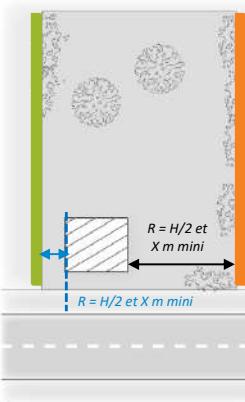


Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Cas n°2 Implantation en retrait des limites séparatives latérales avec distance minimale et maximale

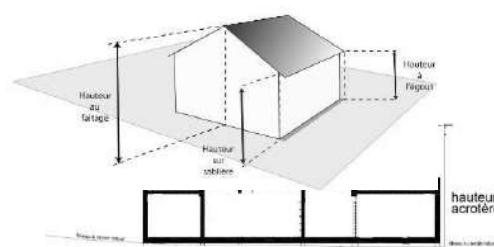
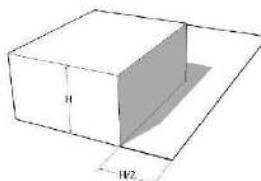


Dans ce cas de figure, les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales. La distance comprise entre la construction et l'une des limites séparatives latérales (en vert sur le schéma ci-contre) sera alors au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à X mètres ($R = H/2$ et $R \geq X_{\text{min}}$) selon les cas (Cf plans de zonage).

Le retrait entre la construction et la limite séparative opposée (en orange sur le schéma ci-contre) sera dans tous les cas au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à X mètres.

La hauteur de la construction ici prise en compte est le faîte en cas de toiture à pans ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

L'esprit de la règle vise à éviter que sur des parcelles de grandes superficies la construction soit implantée en milieu de parcelle de manière à permettre à plus ou moins long terme une ou plusieurs constructions nouvelles sur la parcelle.



Local accessoire : Le local accessoire fait soit parti intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ... De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Locaux d'usages : Constructions secondaires dont l'usage (constat de ce à quoi elle est utilisée) dépend d'une fonction ou d'une destination d'une autre construction (réputée principale). L'usage d'une construction correspond à une prérogative du Code de la construction et de l'habitation. Les locaux d'usage sont précisés dans le règlement écrit du PLUi.

Logement social : ensemble des logements visés dans l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. Ce sont notamment :

- Les logements locatifs sociaux agréés par l'Etat, en PLAI, PLUS et PLS, et visés par le Programme Local de l'Habitat en vigueur.
- Les logements en accession sociale à la propriété en PSLA (Prêt Social Location Accession) et ceux faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS) défini à l'article L. 255-1 du même code.

Logement vacant : logement non utilisé. Sont considérés comme des logements vacants, à la fois les logements qui sont en cours de vente et les logements que les propriétaires conservent sans qu'ils soient occupés.

Mitage : désigne l'implantation dispersée de constructions isolées et éloignées les unes des autres dans un cadre paysager agricole ou naturel.

Mode doux ou actif : Les modes doux ou modes actifs sont des modes de déplacements non motorisés : cheminements pour piétons ou pistes pour cycles.

Modénatures : éléments (chaînage, entourage, corniche...) de détail d'une construction qui fait le lien et l'aspect qualitatif du bâti.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : pièce obligatoire du PLUi qui vise à définir des principes d'aménagement et de programmation sur un secteur donné (du quartier jusqu'à la commune ou la communauté de communes). L'urbanisation sur ces secteurs doit alors être compatible avec ces principes qui peuvent être écrits ou graphiques. L'OAP doit favoriser un urbanisme économe en espace et en fonctionnement, durable, écologique et social. Elle peut être sectorielle (OAP de quartier) ou thématique (OAP patrimoine).

Plan de prévention des risques (PPR) : document réalisé par l'Etat qui réglemente l'utilisation des sols en fonction des risques auxquels ils sont soumis. Il est approuvé après enquête publique et devient servitude d'utilité publique opposable au titre de la sécurité publique. Le PLUi doit respecter le PPR en conformité, c'est-à-dire le

retranscrire et l'appliquer à la lettre (respect total des limites cartographiques et des dispositions réglementaires indiquées dans le PPR).

Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) : document de planification (qui prévoit et programme) et d'urbanisme (l'aménagement et la construction) sur une communauté d'agglomération ou de communes, sur la base d'un projet de territoire étayé (à partir d'un diagnostic) et justifié (tenant compte des impacts). Il respecte les principes de développement durable et abordent les politiques d'urbanisme, d'habitat, de mobilités d'aménagement public, de développement économique et agricole, de protection de l'environnement et du patrimoine... le PLUi est constitué d'un rapport de présentation (diagnostic et justification), d'un PADD (projet d'aménagement et de développement durables), de pièces réglementaires (graphiques et écrites, OAP, opposables) et d'annexes. Il doit être compatibles avec les objectifs du SCoT.

Polarité : effet dynamique d'un pôle à générer une attractivité sur ses abords. Cette attractivité est liée à la présence d'activités, d'emplois, de services et d'équipements, qui génère une polarité plus ou moins forte en fonction de leur niveau ou quantité.

Pôle : entité urbaine générant une polarité du fait de la présence d'une offre (services équipements, activités, emplois, logements). L'INSEE définit les pôles en fonction du nombre d'emplois, ce qui n'est pas représentatif en milieu rural où l'accès aux services et équipements est un élément de polarité important.

Prospect : distance minimale imposée par les règlements d'urbanisme et de voirie entre les bâtiments, calculée pour un éclairage naturel satisfaisant de chacun d'eux et pour des règles d'accessibilité et de sécurité.

Réservoir de biodiversité : Un réservoir de biodiversité est un espace dans lequel la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, repos, reproduction) et où les milieux naturels sont de taille suffisante pour assurer leur fonctionnement.

Ruralité : représentation et pratique de la campagne, lien des sociétés aux contenus de l'espace rural. Notion désignant un mode de vie, d'habiter et de fonctionner, dans les espaces ruraux. Une dimension politique tend aujourd'hui à s'y ajouter, reprise dans les projets de territoire (défense d'un modèle, préservation de valeur de ruralité...), et s'opposant aux modes de vie urbains, plus anonymes, moins solidaires, plus fonctionnels et artificiels.

Schéma de cohérence territoriale (SCoT) : document stratégique de planifications et d'urbanisme visant à mettre en cohérence les politiques publiques sur un vaste territoire (bassin économique, aire métropolitaine...) notamment en matière d'aménagement, d'habitat, de mobilité, d'économie, d'environnement et de paysage. Le SCoT est constitué d'un rapport de présentation (diagnostic et justification), d'un PADD (projet d'aménagement et de développement durables), d'un DOO (document d'orientation et d'objectifs, opposables) et d'annexes. Tous les documents d'urbanisme doivent être rendus compatibles avec le SCoT.

Servitude d'utilité publique : charge affectant le droit ou l'usage d'un bien pour motif d'utilité publique. Elle s'impose aux documents d'urbanisme et doit être annexée à ceux-ci. Les plans de prévention des risques et les périmètres de protection de monuments historiques sont des servitudes d'utilité publique (SUP)

Surface de plancher : somme des surfaces de l'ensemble des planchers construits, clos et couverts, mesurée au nu intérieur des murs de façades et dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80m. À partir de cette surface de plancher, certaines surfaces sont déduites pour obtenir la surface de plancher définitive :

- Surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- Vides et trémies qui correspondent aux escaliers et ascenseurs
- Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre
- Surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- Surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, plancher ne supportant pas un tel usage)

Surface de vente : correspond aux « espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, ceux affectés à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente ». Entrent ainsi dans la surface de vente :

- les zones situées entre les caisses et les portes du magasin si elles ne sont pas matériellement distinctes des lieux ouverts au public et sont liées à la vente,
- les surfaces de la caisse centrale dans les mêmes conditions,
- les zones de marquage, d'étiquetage et de publicité liées directement à la vente et aux espaces publics, même en cas de séparation par des cloisons amovibles,
- les locaux de stockage de cartons vides mis à la disposition de la clientèle et les cabines d'essayage, de même pour des entrepôts accessibles à la clientèle depuis

un parking et qui n'avaient pas pour vocation exclusive de permettre le chargement de matériaux lourds,

- les espaces de ventes extérieurs, couverts ou non, librement accessibles au public.

En sont écartés :

- les sas d'entrée des magasins, en l'absence de marchandises mises à la vente ;
- les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, à condition qu'ils ne soient pas
- utilisés pour la vente ;
- les locaux techniques et les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication ou de préparation des marchandises dont l'accès est interdit à la clientèle ;
- les aires de stationnement ;
- les réserves.

Trame verte et bleue : réseau formé par les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité.

Urbanisation diffuse : renvoie à une forme urbaine non agglomérée et peu dense, du fait d'une implantation de constructions individuelles en retraites les unes par rapport aux autres et par rapport aux espaces publics.

Urbanisation linéaire : renvoie à une forme urbaine caractérisée par une juxtaposition de constructions le long d'un axe de circulation, généralement sur un seul rang.

Urbanisme résidentiel intégré ou inclusif : stratégie visant à conforter les secteurs déjà résidentiels, en inscrivant les nouvelles constructions dans le tissu urbain existant, et en confortant le cadre de vie par des aménagements et des équipements publics de convivialité et de mobilités douces.

Urbanisme polarisant mixte : stratégie recherchant l'équilibre entre une urbanisation de remobilisation du bâti existant et de densification sur les pôles mêmes, et une urbanisation pavillonnaire plutôt de greffe urbaine sur le bassin de vie du pôle. Cela permet de créer des parcours résidentiel (plusieurs types d'offres d'habitat) intéressant un panel large de population.

Urbanisme pré-opérationnel proportionné : stratégie privilégiant l'urbanisation par la réhabilitation de bâti existant (changements de destination et logements vacants) et par la sélection de secteurs limités et mobilisables. La notion d'opérationnalité est prioritaire, en mobilisant des outils tels que les OAP renforcées, la maîtrise foncière, les projets urbains

Valeur paysagère : élément ou ensemble d'éléments partagés décrivant une entité ou une ambiance paysagère. Par exemple le « paysage de grands horizons depuis les plateaux ou les pechs » est une valeur paysagère.

Voie et emprise publiques : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

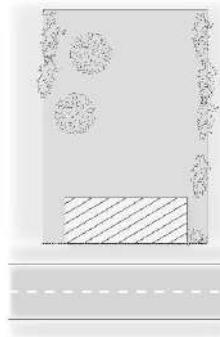
Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvertes tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée règlementaire

Cas n°1

Implantation à l'alignement des voies et emprises publiques



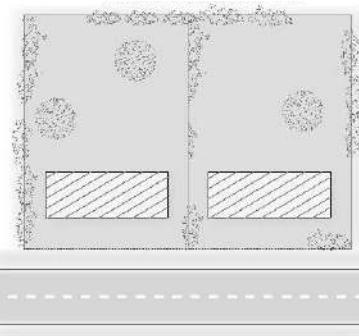
De manière préférentielle, la façade de la construction principale donnant sur la voie publique s'implante à alignment, soit au niveau de la limite entre le domaine privé et public.

L'esprit de la règle vise à prolonger les fronts de rue tels qu'ils existent dans les centres-villes, villages ou hameaux historiques.

En cas de nécessité d'aménagement de places de stationnements donnant sur la voie publique, la recherche d'alignement se fera par rapport à cet espace de stationnement.

Cas n°2

Même recul que les constructions existantes



Il est possible d'implanter la construction principale avec le même recul lorsque la construction projetée jouxte une autre construction implantée en retrait de l'alignement, dans la mesure où la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue n'est pas rompue.

Cas n°3

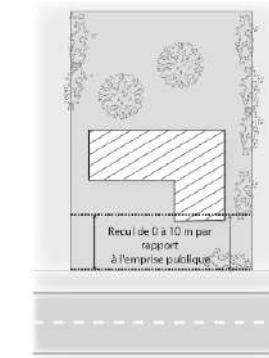
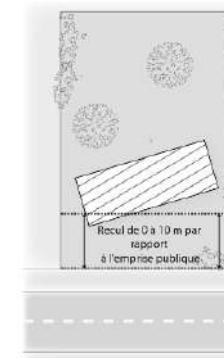
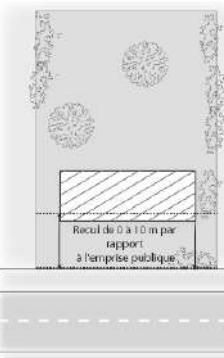
Retrait minimal de X mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques



La totalité de la projection verticale de la construction principale doit s'implanter avec un retrait minimal de X mètres par rapport à l'alignement, c'est-à-dire la limite entre le domaine privé et public.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée règlementaire

Cas n°3 / Dans une bande comprise entre X et X mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques



Tout ou partie d'au moins une façade de la construction principale donnant sur la voie publique doit s'implanter avec un retrait compris entre X et X mètres par rapport à l'alignement, c'est-à-dire la limite entre le domaine privé et public.

Zone de mobilité : zone d'influence des réservoirs de biodiversité. Les espèces sauvages n'étant pas inféodées à ces seuls réservoirs de biodiversité, les alentours de ces derniers sont importants pour les continuités écologiques et sont donc identifiés par des zones tampons. Ces zones peuvent être assimilées à des zones de déplacements fréquents de la faune hébergée par les réservoirs de biodiversité.

Zone d'activités économiques (ZAE) : secteur délimité, aménagé et programmé pour recevoir des activités économiques artisanat, tertiaires, industrie, logistique...). La maîtrise foncière relève dans la mesure du possible de la collectivité, qui a compétence pour y prévoir des aménagements et équipements, réglementer la construction et promouvoir la zone. Les entreprises accueillies peuvent louer ou acheter les terrains viabilisés.