Quercy Blanc
communauté de communes

PLUi
Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

Pièce 3 | REGLEMENT ÉCRIT
Livret 3.2 | **Pièces écrites**

Version du 6 décembre 2022

CAIRN Territoires
11, chemin de Jacoubé
31 410 MONTAUT
07 69 77 15 85
prunetchristophe@yahoo.fr

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 : REGLES APPLICABLES A LA ZONE U 10

1 | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....12

ARTICLE U1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A LIMITATION D'USAGE..... 12
ARTICLE U2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE..... 17

2 | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES 17

ARTICLE U3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS 17
PAR LEUR IMPLANTATION, LEUR VOLUMETRIE, LEUR ECRITURE ARCHITECTURALE LES PROJETS DE CONSTRUCTION OU DE REHABILITATION DE BATIS EXISTANTS DEVRONT CONTRIBUER A LA QUALITE URBAINE DES LIEUX EN JUSTIFIANT LEUR INSCRIPTION HARMONIEUSE AUX TISSUS URBAINS EXISTANTS. CES ELEMENTS DE JUSTIFICATION DOIVENT ETRE DECRITS DANS LE PERMIS DE CONSTRUIRE POUR PRISE EN COMPTE LORS DE L'INSTRUCTION. 17
ARTICLE U4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 20
ARTICLE U5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS 24
ARTICLE U6. STATIONNEMENT..... 25

3 | EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....26

ARTICLE U7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 26
ARTICLE U8. DESSERTE PAR LES RESEAUX 26

PARTIE 2 : REGLES APPLICABLES A LA ZONE AU.....27

1 | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....29

ARTICLE AU1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A LIMITATION D'USAGE 29
LES DEPOTS DE FERRAILLES, DE DECHETS, DE VEHICULES ET TOUT AUTRE OBJET AYANT UN IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES, LES EXHAUSSEMENTS ET AFFOUILLEMENTS DE SOL A L'EXCEPTION DE CEUX NECESSITES PAR LES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS AUTORISES, LE STATIONNEMENT PERMANENT DE CARAVANES OU DE VEHICULES UTILITAIRES, SONT INTERDITS. 29
POUR TOUTE CONSTRUCTION NEUVE ET REFECTION, REHABILITATION ET RENOVATION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES.....29
ARTICLE AU2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....33

2 | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES 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 | EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....41

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

PARTIE 3 : REGLES APPLICABLES A LA ZONE A 42

1 | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE 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..... 48

2 | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES 48

ARTICLE A3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS 48
ARTICLE A4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 50
ARTICLE A5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS..... 55
ARTICLE A6. STATIONNEMENT..... 56

3 | EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....56

ARTICLE A7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES..... 56
ARTICLE A8. DESSERTE PAR LES RESEAUX..... 57

PARTIE 4 : REGLES APPLICABLES A LA ZONE N 58

1 | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....61

ARTICLE N1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A LIMITATION D'USAGE..... 61
ARTICLE N2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE..... 66

2 | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES 66

ARTICLE N3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS 66
ARTICLE N4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 68
ARTICLE N5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS 73
ARTICLE N6. STATIONNEMENT.....74

3 | EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....74

ARTICLE N7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....74
ARTICLE N8. DESSERTE PAR LES RESEAUX.....74

PARTIE 5 : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AU 75

1 | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....77

ARTICLE 2AU 1 . DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A LIMITATION D'USAGE 77

2 | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE....79

3 | EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....79

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 règlementaire 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 règlementaires 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 REGLEMENT ECRIT

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
- 2 zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation : 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 3 secteurs spécifiques et des secteurs constructibles 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.

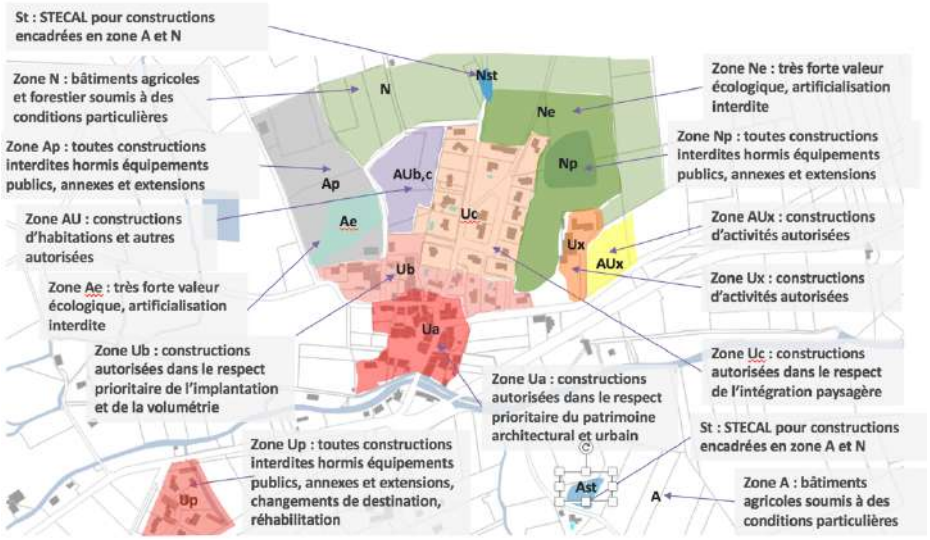


Illustration synthétique et indicative de la nature des zones du règlement graphique

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 adaptés 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.

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.

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

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 Ul** correspond aux zones urbanisées à vocation de sports, de loisirs, d'activités récréatives 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 récréatif ;

→ 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).

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

<table>
<tr><th>Destination</th><th>Sous-destination</th><th>Zone Ua</th><th>Zone Ub</th><th>Zone Uc</th><th>Zone Up</th><th>Zone Ux et Ux1e</th><th>Zone Ul</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td colspan="2">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</td><td>Interdite</td><td>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)</td><td colspan="2">Interdite</td></tr>
<tr><td>Exploitation forestière</td><td colspan="6">Interdite</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Habitation</td><td>Logement</td><td colspan="3">Autorisé sans condition particulière</td><td>Les constructions neuves sont interdites. Les extensions et annexes sont autorisées sous réserve qu'elles soient de dimensions inférieures à la construction existante</td><td colspan="2">Interdit</td></tr>
<tr><td>Hébergement</td><td colspan="3">Autorisé sans condition particulière</td><td>Les constructions neuves sont interdites. Les extensions et annexes sont autorisées sous réserve qu'elles soient de dimensions inférieures à la construction existante</td><td colspan="2">Interdit</td></tr>
</table>

Destination	Sous-destination	Zone Ua	Zone Ub	Zone Uc	Zone Up	Zone Ux et Ux1e	Zone Ul
Commerce et activités de service	**Artisanat et commerce de détail**	Artisanat : Autorisé sans condition particulière Commerce de détail : autorisé sous réserve de 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 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
	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	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	Interdit

Destination	Sous-destination	Zone Ua	Zone Ub	Zone Uc	Zone Up	Zone Ux et Ux1e	Zone Ul
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 m².	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 sans condition particulière
	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 sans condition particulière
	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 sans condition particulière
	Cinéma	Autorisé sans condition particulière		Autorisé	Interdit		
Équipements d'intérêt collectif et service publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés**	Autorisé sans condition particulière			Interdit		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sans condition particulière			Interdit		
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé sans condition particulière			Interdit		
	Salle d'art et de spectacle	Autorisée sans condition particulière			Interdite	Autorisée sous condition	
	Équipement sportifs	Autorisé sans condition particulière			Interdit	Autorisé sous condition	
	Autre équipement recevant du public	Autorisé sans condition particulière			Interdit	Autorisé sous condition	

<table>
<tr><th>Destination</th><th>Sous-destination</th><th>Zone Ua</th><th>Zone Ub</th><th>Zone Uc</th><th>Zone Up</th><th>Zone Ux</th><th>Zone Ul</th></tr>
<tr><td rowspan="4">Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire</td><td>Industrie</td><td colspan="3">Interdit</td><td>Autorisé</td><td>Interdit</td></tr>
<tr><td>Entrepôt</td><td colspan="2">Autorisée sous réserve de ne pas dépasser 200 m² d’emprise au sol</td><td>Les constructions neuves sont interdites. Les extensions et annexes sont autorisées sous réserve qu’elles soient de dimensions inférieures à la construction existante</td><td>Autorisé</td><td>Autorisé sous réserve d’un lien d’usage avec l’activité de loisir principale</td></tr>
<tr><td>Bureau</td><td colspan="2">Autorisé</td><td>Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 200 m².</td><td>Les constructions neuves sont interdites. Les extensions et annexes sont autorisées sous réserve qu’elles soient de dimensions inférieures à la construction existante</td><td>Autorisé</td><td>Interdite</td></tr>
<tr><td>Centre de congrès et d’exposition</td><td>Interdite</td><td>Autorisée</td><td colspan="3">Interdite</td></tr>
</table>

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

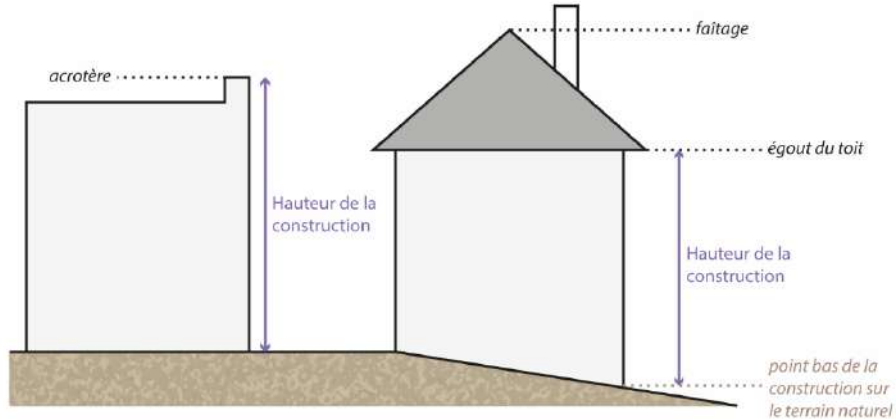
Par leur implantation, leur volumétrie, leur écriture architecturale les projets de construction ou de réhabilitation de bâtis existants devront contribuer à la qualité urbaine des lieux en justifiant leur inscription harmonieuse aux tissus urbains existants. Ces éléments de justification doivent être 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 Ul : 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.

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.

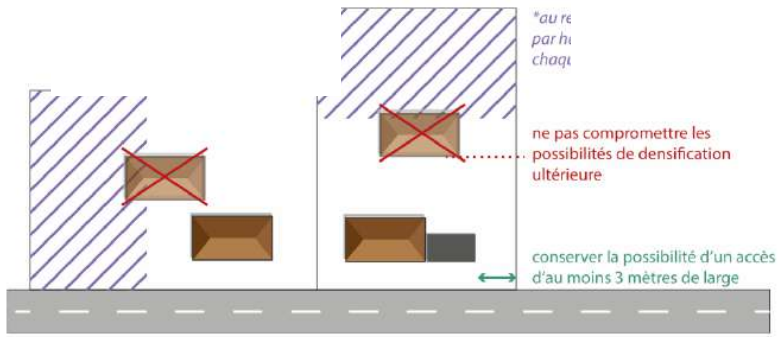
• Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation, existantes ou à créer

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.

• 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 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 20 m.

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.

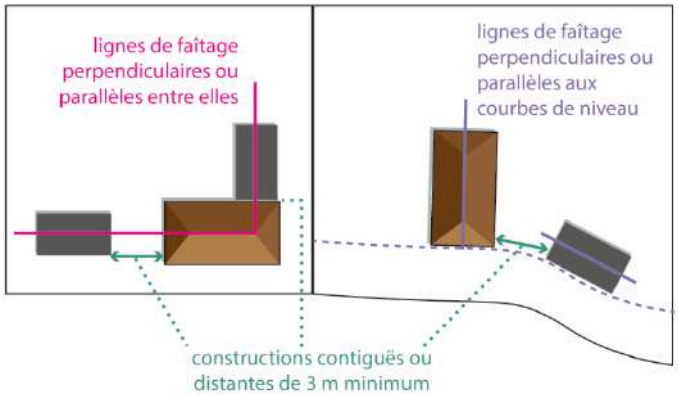
• Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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.

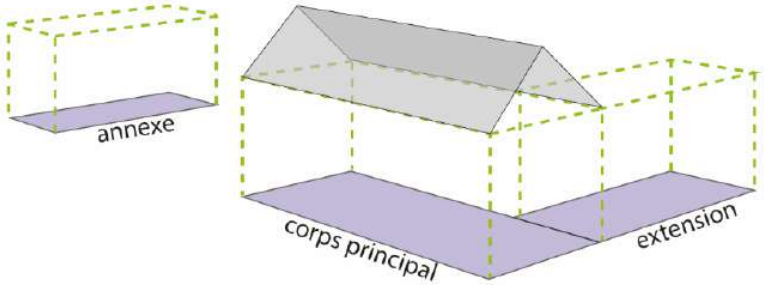
Les constructions, annexes et extensions implantées sur une même propriété doivent suivre une orientation permettant la meilleure intégration paysagère. Le volet paysager de l'autorisation d'urbanisme doit expliquer et justifier les implantations proposées.

Par défaut, il sera recherché une composition de ligne de faîtage perpendiculaire ou parallèle entres elle. 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 toitures 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 rejointoiement, les façades en pierre de taille apparente doivent être rejointoyées dans le ton de la pierre utilisée.

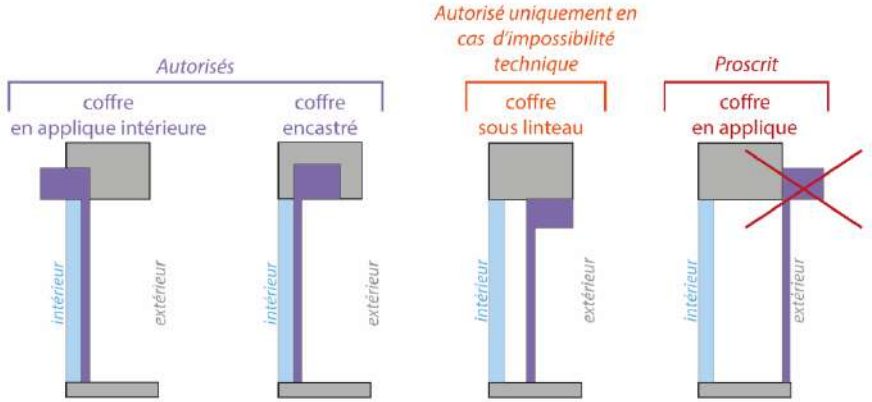
En zone Ua, Up et Ub, les maçonneries de moellons (pierre de petites dimensions, brute, ébauchée ou équarrie, employée avec du mortier pour maçonner un mur) et les matériaux de construction destiné à être enduit doivent être enduites ou recouverte en respectant le nuancier d'enduits (cf annexe : nuancier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

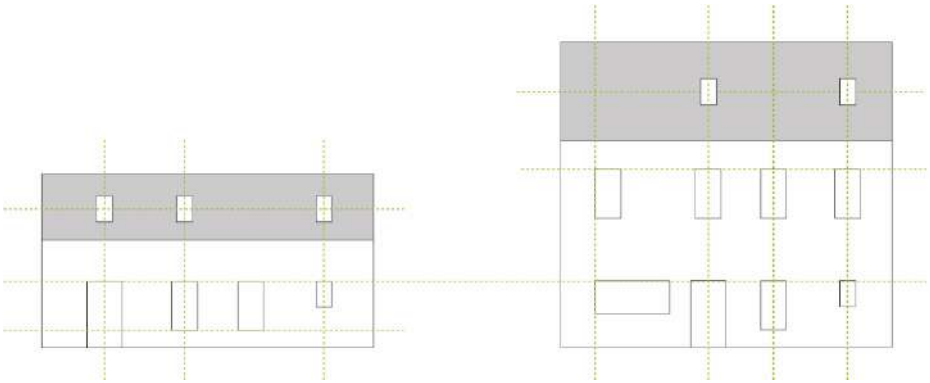


Les teintes autorisées des menuiseries d'ouverture et des volets roulants sont les teintes gris clair à moyens, ou gris légèrement colorés de bleu, vert, beige, brun, rouge-brun.

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.

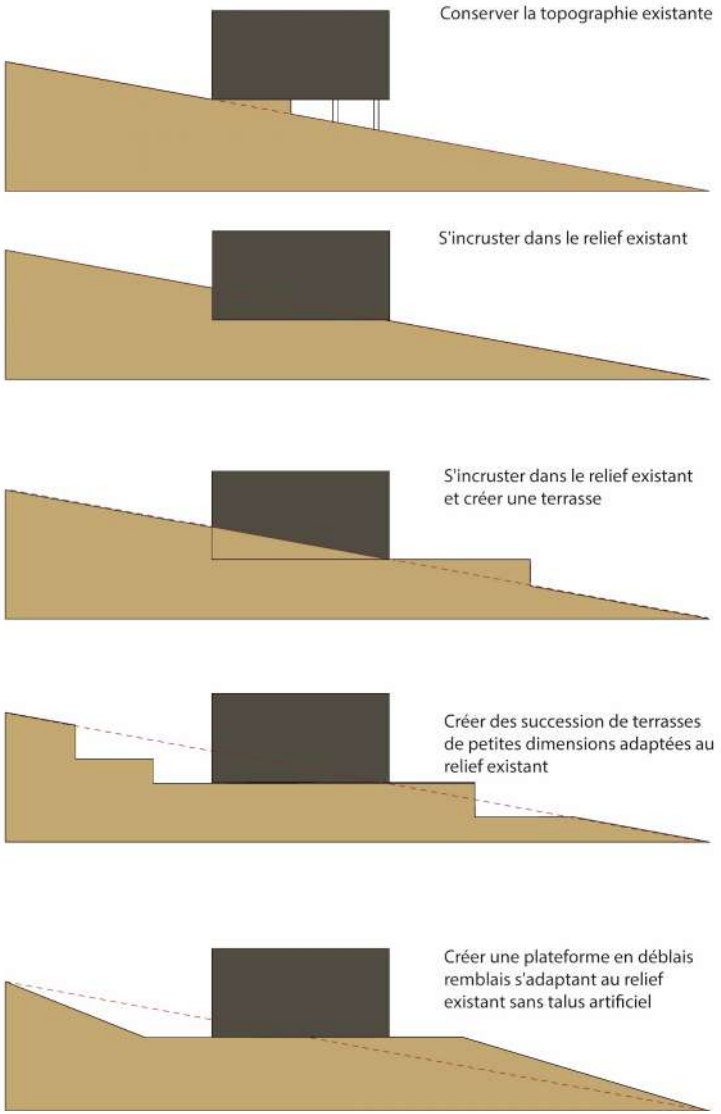
L'aspect extérieur des constructions devra tenir compte du contexte urbain et paysager (constructions voisines de même sous-destination, ambiance paysagère…), sans exclure une architecture innovante sur le plan de la conception et des matériaux.

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 dénivelés 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.

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 faîtage.

Pour les constructions neuve principales à usage d'habitation et leurs annexes et extensions de plus de 20 m^2, 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 m^2, 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 flammé, 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 et Ux**, 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 et Ux, les façades d'aspect bois ou d'aspect métal sont autorisées pour tous les corps de la construction principale, des extensions et des annexes.

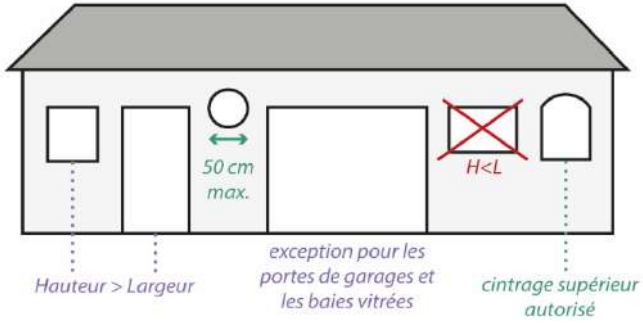
L'aspect des façades bois doit être lisse (platelage), par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements d'angle impliquant un débord de façade de plus de 15 cm sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect mat. (cf annexe : nuancier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

Ouverture en façade

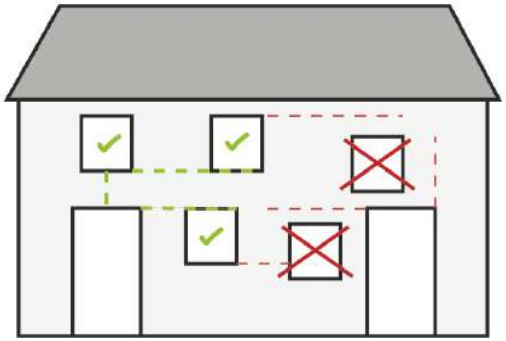
Les ouvertures sont plus hautes que larges sauf dans le cas d'une baie vitrée, d'un bandeau de lumière ou d'une porte de garage.

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

Les cintrages en partie supérieure sont autorisés.

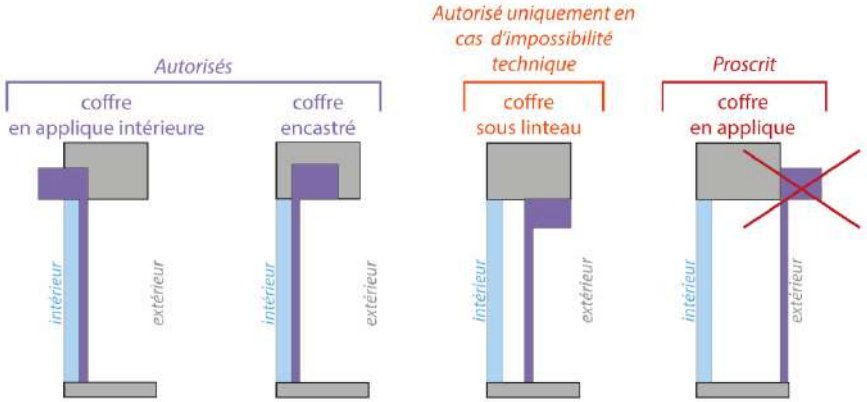


La modification ou le percement d'une ouverture ne doit pas compromettre l'harmonie de la façade ou de la toiture d'une construction.



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'emprise 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 la zone 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 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 bâties mixtes et grillagées.

Des hauteurs jusqu'à 2 m sont autorisées dans le cas unique de murs maçonnés 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.

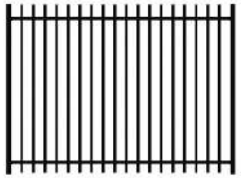
En zone Ux, il est admis une hauteur maximale bâtie de 1,8 m le long des emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation et des voies publiques et rues.

Règles de composition

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

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.

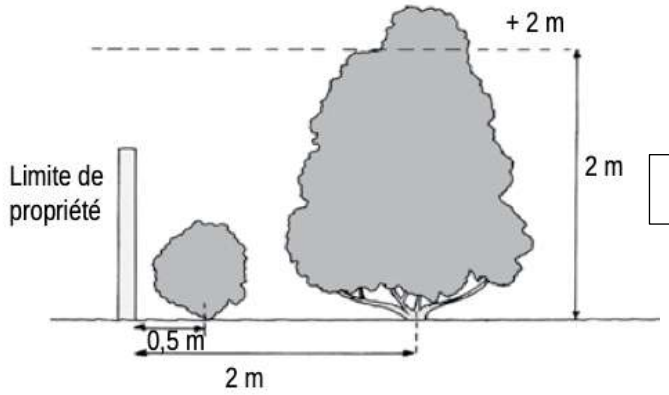
Les panneaux de brise-vue et les claustras sont limités à des compositions simples, teinte et/ou aspect bois. Les bâches tendues faisant office de brise-vue sont interdites.

article U5. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis 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'étruerie 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, Erable champêtre, Prunelier, Cerisier de Sainte-Lucie, Pommier sauvage, arbres fruitiers divers, Lilas, Pistachier térébinthe, Alisier, Sorbier, Saule, Uoux, 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).



Source : CAUE du Lot

- **Traitement des espaces non-bâtis**

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

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

En zone Ub, Uc et Ul 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.

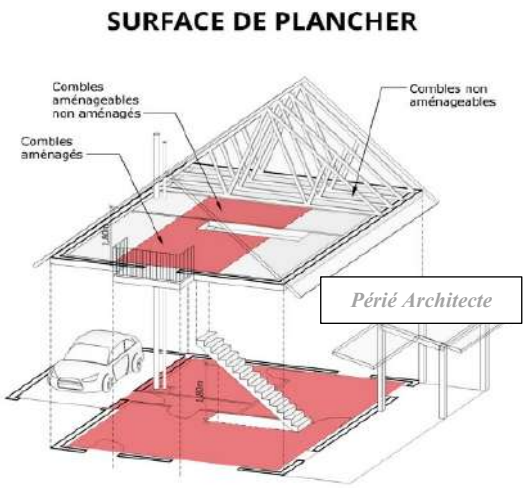
- **Gestion des eaux pluviales et de ruissellement**

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 m^2 de surface de plancher, avec deux places minimum.
- En zone Ux et Ul, 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).

<u>Règles spécifiques</u> :

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 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 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 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 règlementation 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 avals.

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 numérique**

Non règlementé

Partie 2: REGLES APPLICABLES A LA ZONE 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 implanter 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 implanter 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 paysagères ;

→ 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 paysagères ;

→ 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 ;

- **La zone AUl** correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation culturelle, sportive, ludique, récréative et de loisir, et d'accueil touristique, sur lesquels les constructions et installations sont autorisées, pour permettre ou faire évoluer les activités.

Ici, le règlement vise notamment à assurer :

→ L'installation, 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 ou récréatif ;

→ L'intégration paysagère des 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.

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

<table>
<tr><th>Destination</th><th>Sous-destination</th><th>Zone AUb</th><th>Zone AUc</th><th>Zone AUx</th><th>Zone 1AUx1e</th><th>Zone AUl</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Exploitation agricole et forestière</td><td>Exploitation agricole</td><td colspan="5">Interdite</td></tr>
<tr><td>Exploitation forestière</td><td colspan="5">Interdite</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Habitation</td><td>Logement</td><td colspan="2">Autorisée sans condition</td><td colspan="3">Interdite</td></tr>
<tr><td>Hébergement</td><td colspan="2">Autorisée sans condition</td><td colspan="3">Interdite</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Commerce et activités de service</td><td>Artisanat et commerce de détail</td><td colspan="2">Autorisé sous réserve de de ne pas dépasser 200 m^2.</td><td>Artisanat : autorisé
Commerce de détail : seule l'activité commerciale accessoire à une activité de production est autorisée sous réserve de 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</td><td colspan="2">Interdite</td></tr>
<tr><td>Restauration</td><td>Autorisé sous réserve de de ne pas dépasser 200 m^2.</td><td>Interdite</td><td>Autorisée sans condition</td><td>Interdire</td><td>Autorisée sans condition</td></tr>
<tr><td>Commerce de gros</td><td colspan="2">Interdite</td><td>Autorisé, sous réserve de 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</td><td colspan="2">Interdite</td></tr>
</table>

Destination	Sous-destination	Zone AUb	Zone AUc	Zone AUx	Zone 1AUxe	Zone AUl
Commerce et activités de service	**Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	Autorisée sans condition	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 200 m^2.	Interdite	Interdite	Autorisée sans condition
	Hôtels	Autorisée sans condition		Interdite	Interdite	Autorisée sans condition
	Autres hébergements touristiques	Autorisée sans condition		Interdite	Interdite	Autorisée sans condition
	Cinéma	Autorisée sans condition		Interdite	Interdite	
Équipements d'intérêt collectif et service publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés**	Autorisée sans condition			Autorisée sans condition	Interdite
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée sans condition			Autorisée sans condition	Interdite
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée sans condition			Autorisée sans condition	Interdite
	Salle d'art et de spectacle	Autorisée sans condition			Autorisée sans condition	Interdite
	Équipement sportifs	Autorisée sans condition			Autorisée sans condition	Interdite
	Autre équipement recevant du public	Autorisée sans condition			Autorisée sans condition	Interdite

Destination	Sous-destination	Zone AUb	Zone AUc	Zone AUx	Zone 1AUxe	Zone AUl
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	**Industrie**	Interdite		Autorisée sans condition	Autorisée sans condition	Interdite
	Entrepôt	Autorisée sous réserve de ne pas dépasser 100 m^2 d'emprise au sol		Autorisée sans condition	Autorisée sans condition	Interdite
	Bureau	Autorisée sans condition		Autorisé sous réserve de de ne pas dépasser 200 m^2.	Autorisée sans condition	Interdite
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisée sans condition	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

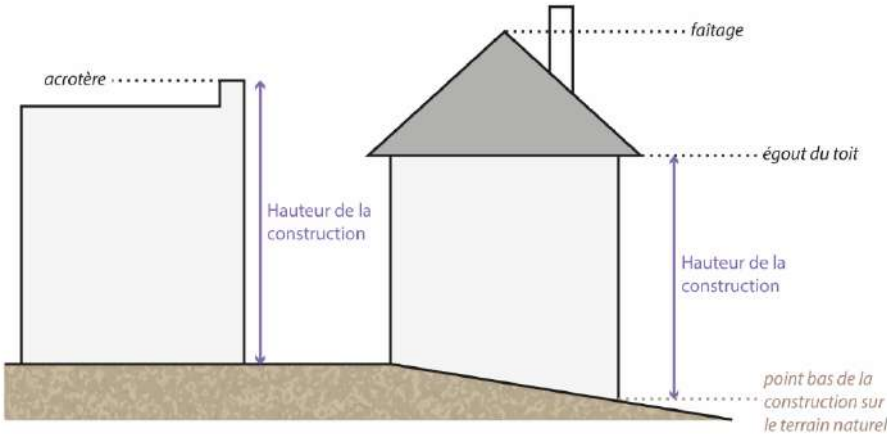
Par leur implantation, leur volumétrie, leur écriture architecturale, les projets de construction ou de réhabilitation de bâtis existants devront contribuer à la qualité urbaine des lieux en justifiant leur inscription harmonieuse aux tissus urbains existants. Ces éléments de justification doivent être 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.

Schéma de principe indicatif



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 AUl : 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.
- En zone AUXe : 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.

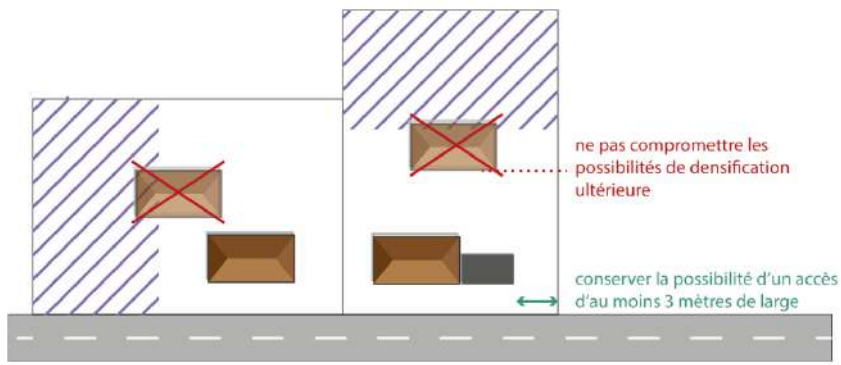
- **Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation, existantes ou à créer**

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.

- **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 AUa et AUb, 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 AUc, 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 20 m.

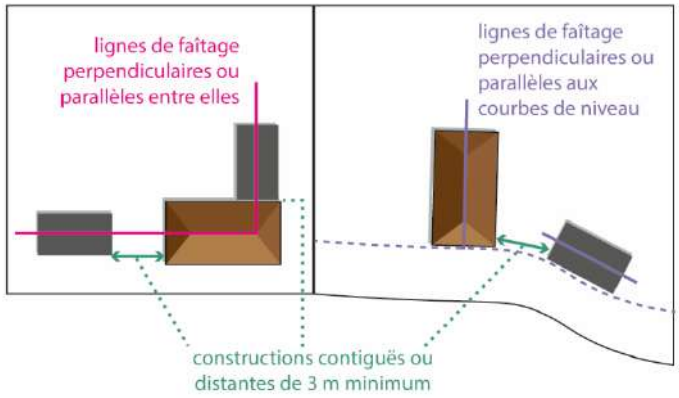
- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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.

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.

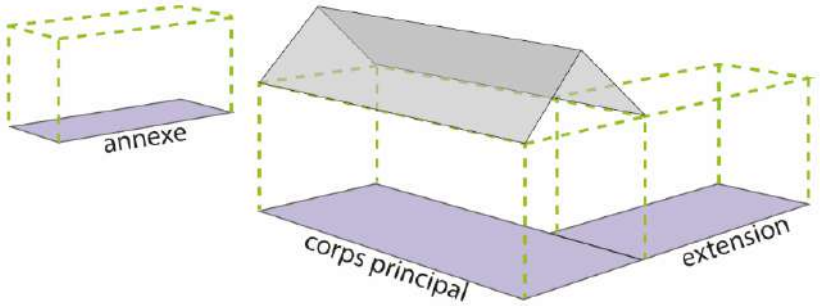
Les constructions, annexes et extensions implantées sur une même propriété doivent suivre une orientation permettant la meilleure intégration paysagère. Le volet paysager de l'autorisation d'urbanisme doit expliquer et justifier les implantations proposées.

Par défaut, il sera recherché une composition de ligne de faîtage perpendiculaire ou parallèle entres elle. 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 toitures des constructions neuves.

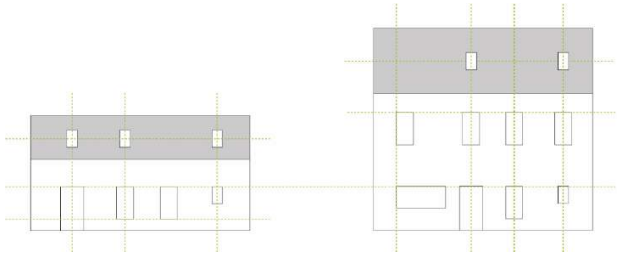
Le respect de l'ordonnancement des façades est obligatoire, de même que la restitution des enduits traditionnels. En cas de rejointoiement, les façades en pierre de taille apparente doivent être rejointoyées dans le ton de la pierre utilisée.

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.

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

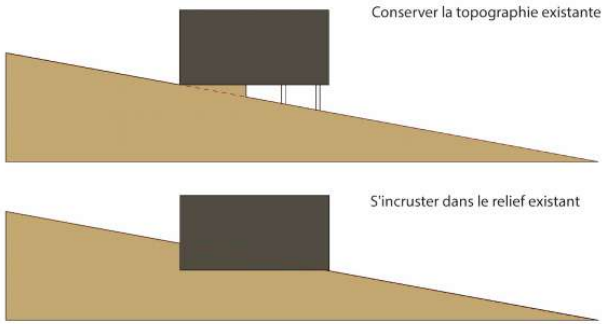
L'aspect extérieur des constructions devra tenir compte du contexte urbain et paysager (constructions voisines de même sous-destination, ambiance paysagère…), sans exclure une architecture innovante sur le plan de la conception et des matériaux.

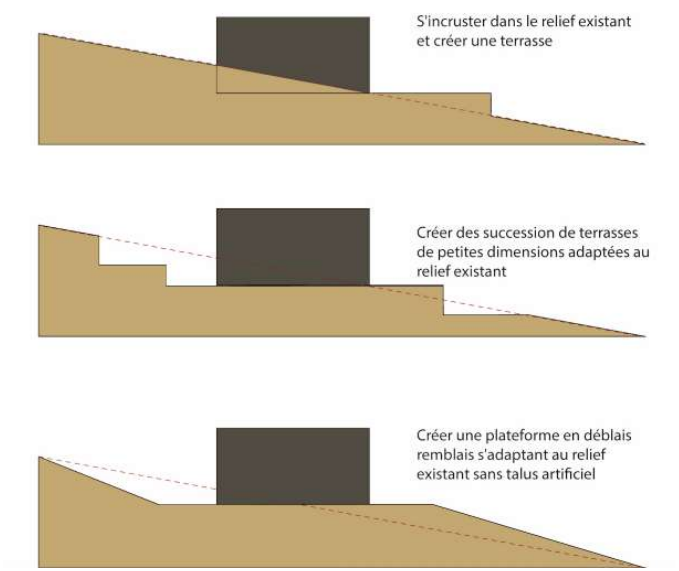
Implantations et terrassements

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 dénivelés 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.
- 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.

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 faîtage.

Pour les constructions neuve principales à usage d'habitation et leurs annexes et extensions de plus de 20 m^2, 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 m^2, 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 AUx et AUl 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 flammé, 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 AUa, les toits-terrasses 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, AUl et AUx, 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 et d'aspects des enduits de façades).

Les façades d'aspect métallique sont interdites.

En zone AUa et 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, AUl et AUx, 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

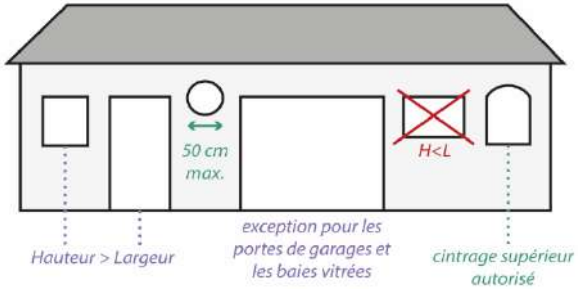
d'avoir un aspect mat (cf annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des enduits de façades).

Ouverture en façade

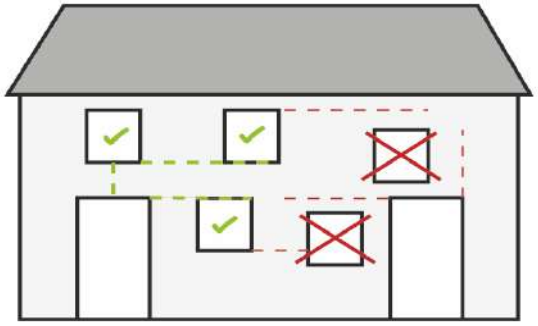
Les ouvertures sont plus hautes que larges sauf dans le cas d'une baie vitrée, d'un bandeau de lumière ou d'une porte de garage.

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

Les cintrages en partie supérieure sont autorisés.

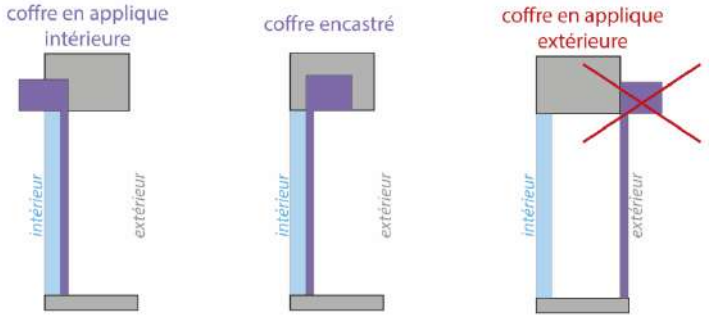


La modification ou le percement d'une ouverture ne doit pas compromettre l'harmonie de la façade ou de la toiture.



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.

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 AUa et 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, 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.

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

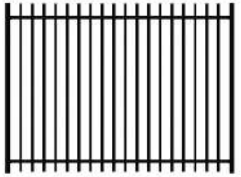
Règles de composition

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

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.

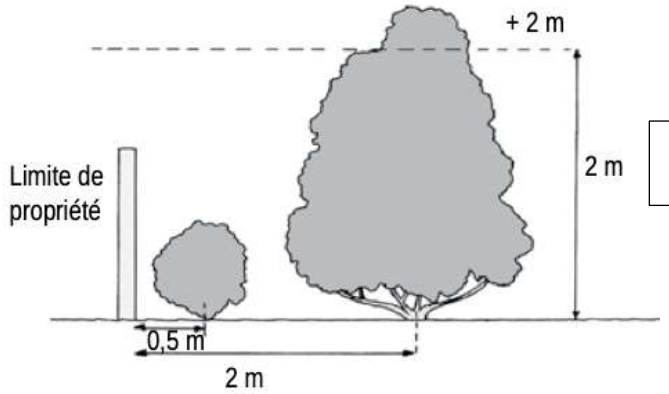
article AU5. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis des constructions et de leurs abords

- **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'étruerie 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, Erable champêtre, Prunelier, Cerisier de Sainte-Lucie, Pommier sauvage, arbres fruitiers divers, Lilas, Pistachier térébinthe, Alisier, Sorbier, Saule, Uoux, 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-bâtis**

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

En zone AUa et AUx au moins 20% de la surface totale du l'îlot bâti sont conservés et végétalisés.

En zone AUb, AUc et AUl 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/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.

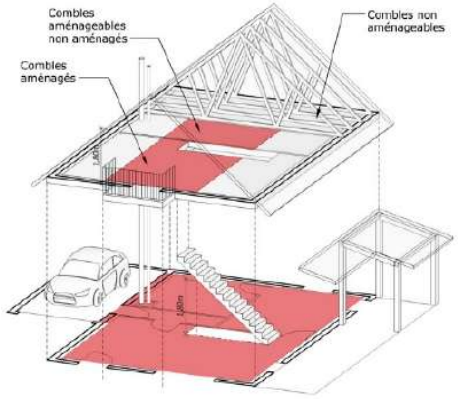
article AU6. Stationnement

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 AUa : 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 AUb et AUc : les constructions à usage d'habitation devront avoir une place de stationnement pour véhicule automobile par tranche de 50 m^2 de surface de plancher, avec deux places au minimum.
- En zone AUx, AUXe et AUl, 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



<u>Règles spécifiques</u> :

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 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 règlementation 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 om 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 avals.

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.

<u>Règles spécifiques</u>

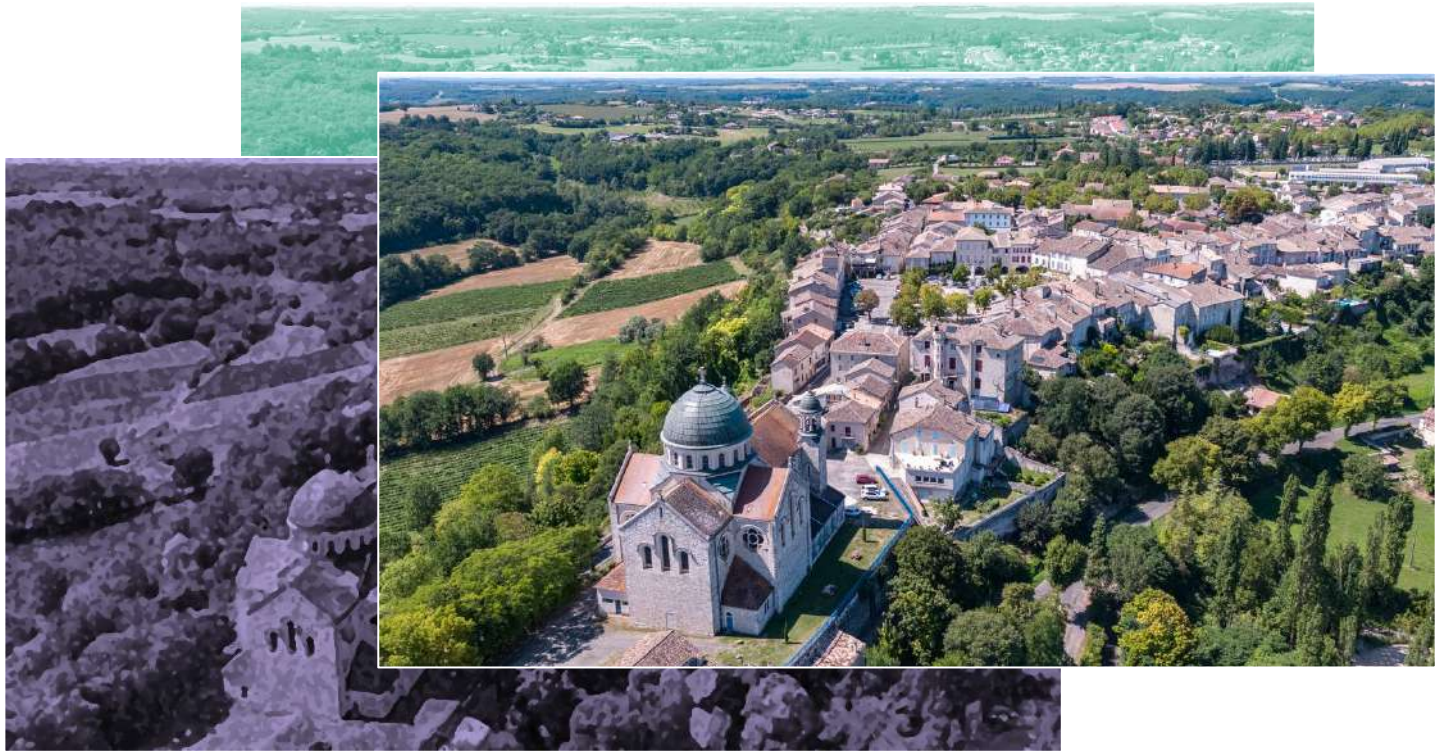
La règle précédente ne s'applique pas ou peut s'appliquer différemment :

- 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 numérique**

Non règlementé

Partie 3: REGLES APPLICABLES A LA ZONE 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.

- **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, 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 le 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 gardiennage 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 50m^2 maximum par bâtiment. Pour les abris de jardins, cette surface est réduite à 20m^2 par bâtiment. Pour les piscines cette surface n'est pas règlementée.

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 m^2 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 dans le cadre .

Pour toute implantation d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques

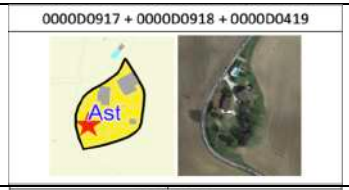
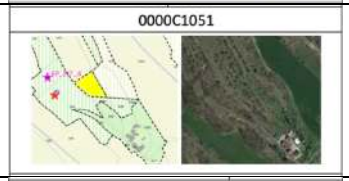
- L'implantation d'éoliennes est possible, à condition que la hauteur de ces dernières n'excède pas 20m et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de la parcelle sur laquelle elles sont installées. De plus, il ne faudra pas que leur 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
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	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
	Hébergement	Autorisé pour les changements de destinations sous-réserve de ne pas gêner l'activité agricole			Autorisée sous condition
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
	Restauration	Autorisée pour les changements de destinations sous-réserve de ne pas gêner l'activité agricole	Interdite		Autorisée sous condition
	Commerce de gros	Interdite			
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdite			Autorisée sous condition
	Hôtels	Interdite			Autorisée sous condition
	Autres hébergements touristiques	Interdite			Autorisée sous condition
	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
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé sous-réserve de ne pas gêner l'activité agricole	Interdite		Autorisée sous condition
	Salle d'art et de spectacle	Interdite			
	Équipement sportifs	Autorisé sous-réserve de ne pas gêner l'activité agricole	Interdite		Autorisée sous condition
	Autre équipement recevant du public	Interdite			
	Industrie	Interdite			

Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	**Entrepôt**	Interdite	Autorisée sous condition
	Bureau	Interdite	Autorisée sous condition
	Centre de congrès et d'exposition	Interdite	

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

Identifiant zonage	Commune	Extrait fiche	Sous-destinations autorisées
ST 201-1	Montcuq en Quercy Blanc		Restauration/Hôtels/Autres hébergements touristiques
ST 217-01	Pern		Logement
ST 103-01	Saint Paul Flaugnac		Artisanat et commerce de détail/commerce de gros/entrepôt/bureau

article A2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

2 | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

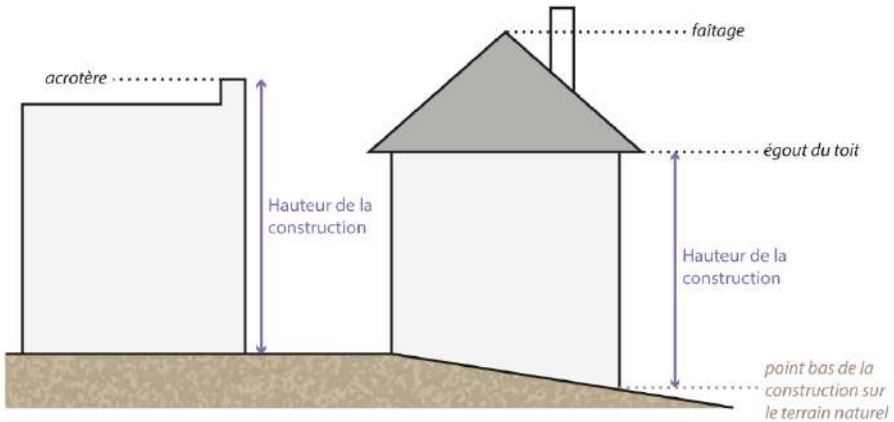
article A3. Volumétrie et implantation des constructions et installations

- **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.

- **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.

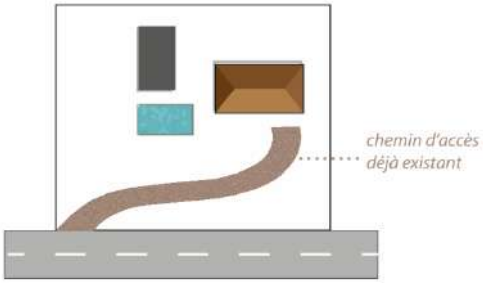
En cas d'implantation en retrait, la distance maximale entre la limite de l'emprise et la construction à implanter ne pourra être supérieure à 20m.

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 spécifiques (alternatives et dérogatoires)

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

- 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 implanter ne pourra être inférieure à 3 m.

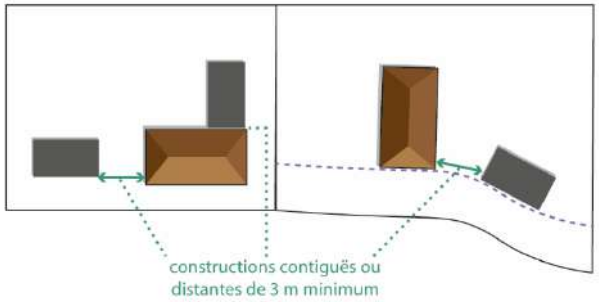
Règles spécifiques (alternatives ou dérogatoires)

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

- 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.

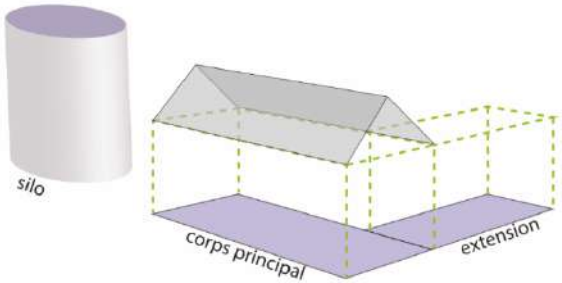


Les annexes implantées sur une même propriété doivent être distantes de 20 m maximum.

• 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 rejointoiement, les façades en pierre de taille apparente doivent être rejointoyées 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.

- **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.

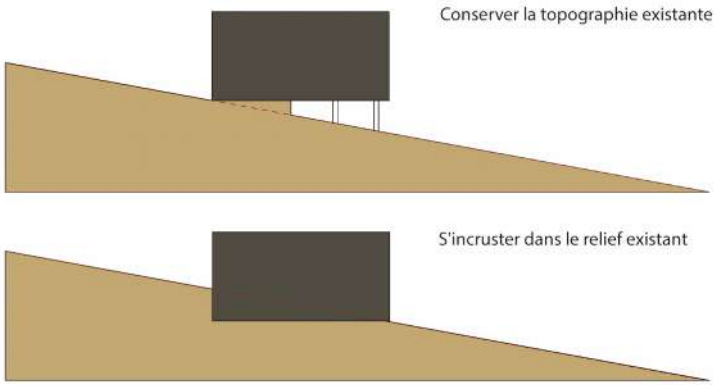
Implantations et terrassements

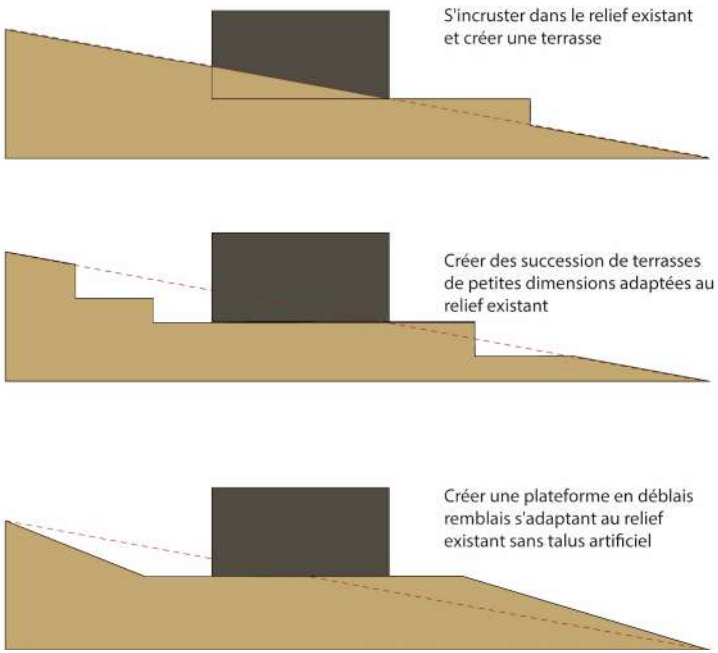
Les implantations sont réalisées en tenant compte de la topographie, afin de limiter au maximum les terrassements. Les seuils de rez-de-chaussée sont placés au niveau du sol naturel évitant tout effet de "motte" autour de la maison et terrasses en enrochement. Les terrassements en roches vive, en gabions,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

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

Dans le cas d'une couverture de tuiles, sont autorisées tuiles de terre cuite ronde ou plate, avec un module minimum de 5 tuiles/m^2 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 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 (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.

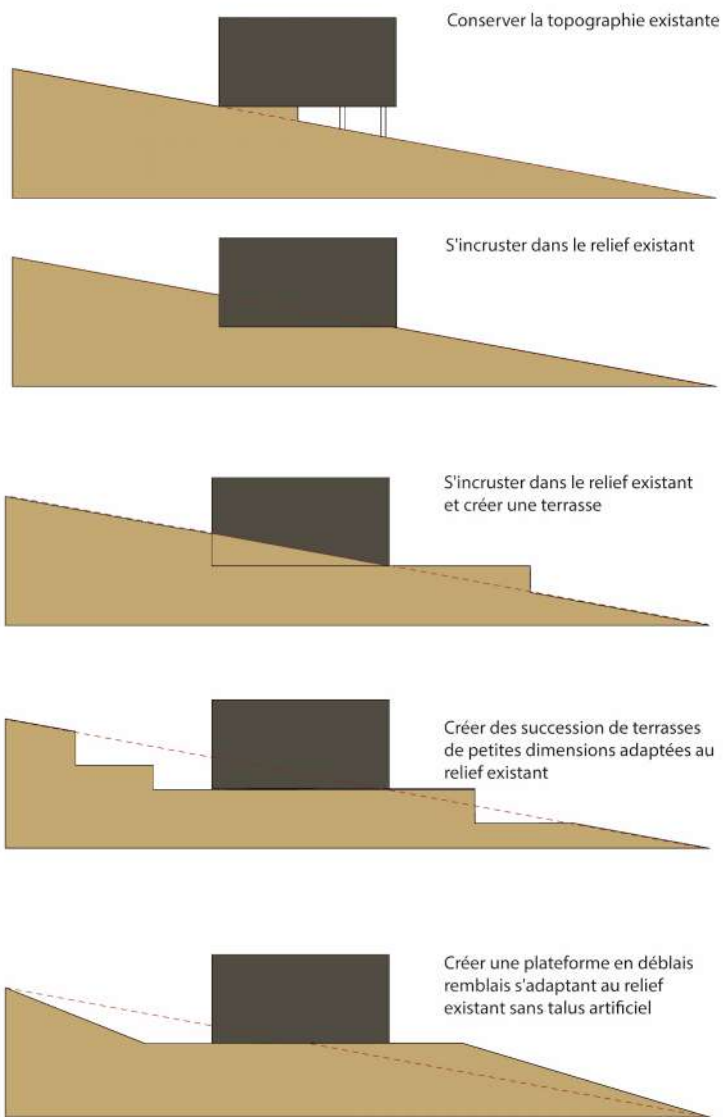
En zone Ae il sera recherché une haute exigence, en matière de solutions de construction et d'aménagement, réduisant l'impact sur l'environnement et sur les fonctionnalités écologiques présentes. En fonction de la nature du projet, et après avoir démontré son caractère nécessaire dans sa localisation 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 dénivelés 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 maçonné, 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 faîtage.

Pour les constructions neuve principales à usage d'habitation et leurs annexes et extensions de plus de 20 m^2, 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 m^2, 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/m^2 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.

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

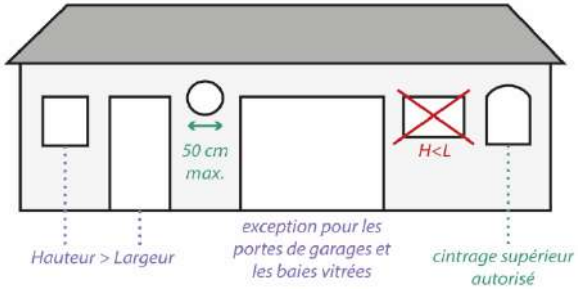
L'aspect des façades bois doit être lisse (platelage), par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements d'angle impliquant un débord de façade de plus de 15 cm sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect mat.

Ouverture en façade

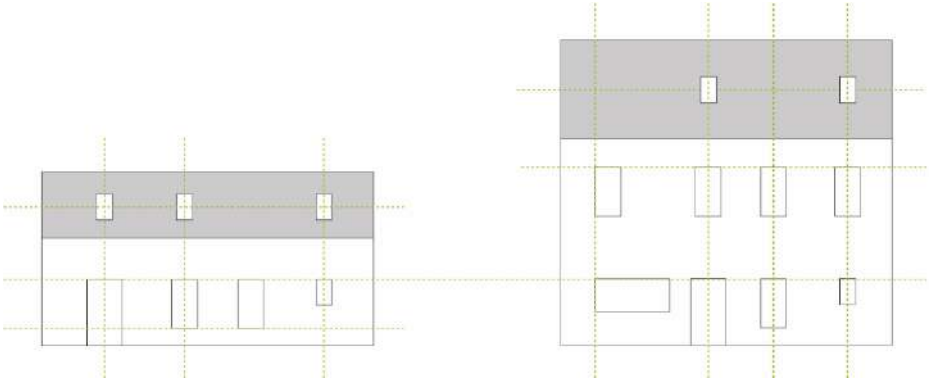
Les ouvertures sont plus hautes que larges sauf dans le cas d'une baie vitrée, ou d'une porte de garage.

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

Les cintrages en partie supérieure sont autorisés.

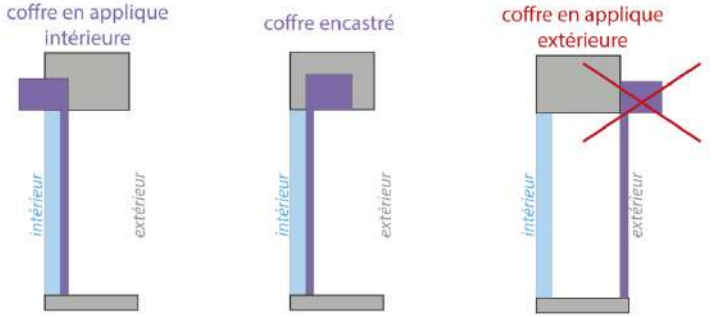


La modification ou le percement d'une ouverture ne doit pas compromettre l'harmonie de la façade ou de la toiture d'une construction existante, notamment en cas de changement de destination.



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 maçonnées 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 maçonnés. Le caractère patrimonial des murs en pierres sèches du Quercy Blanc doit être préservé.

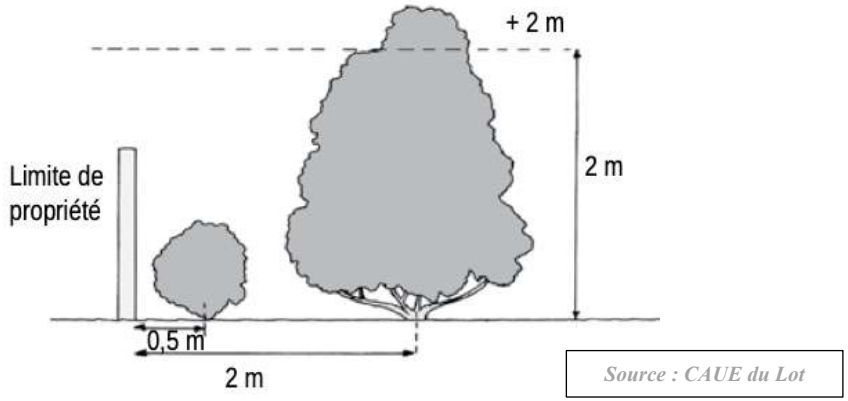
La démolition d'un mur en pierres sèches est possible en cas de réalisation d'un accès ou d'un passage de réseau.

article A5. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis 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'étruerie 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, Erable champêtre, Prunelier, Cerisier de Sainte-Lucie, Pommier sauvage, arbres fruitiers divers, Lilas, Pistachier térébinthe, Alisier, Sorbier, Saule, Uoux, 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-bâtis**

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%.

- **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 règlementation 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 om 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 avals.

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 numérique**

Non règlementé

Partie 4: REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

Source : Lot tourisme

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. »

Article L151-13

Dans les zones agricoles et forestières uniquement et après avis de la CDPENAF, le règlement peut :

délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels ne pourront être autorisées que les occupations du sol suivantes :

• les constructions. Toutefois, le Code de l'Urbanisme ne précise pas le type de constructions autorisées.

• les aires d'accueil et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;

• les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

- **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 Nl** 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.

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.

- **La zone Nst** correspond aux secteurs constructibles des zones naturelles et forestières 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 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.

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.

Ici, le règlement vise notamment à :

→ Permettre des constructions

→ 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 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 Nl. 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, roulottes, 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.

Les annexes sont limitées à un seul niveau et leur emprise au sol est limitée à 50m^2 maximum par bâtiment. Pour les abris de jardins, cette surface est réduite à 20m^2 par bâtiment. Pour les piscines cette surface n'est pas règlementée.

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 150m^2 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

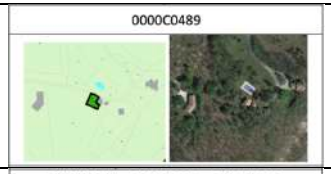
- L'implantation d'éoliennes est possible, à condition que la hauteur de ces dernières n'excède pas 20m, de plus, il ne faudra pas que leur installation porte atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, agricoles et des paysages.
- La pose de panneaux photovoltaïque est autorisée au niveau de la toiture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

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 Nl
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				
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	Autorisés sous-réserve de ne pas gêner l'activité agricole ou forestière	Interdite			

	administrations publiques et assimilés				
	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			
	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

Identifiant zonage	Commune	Extrait fiche	Sous-destinations autorisées
ST 069-1	Cézac		Restauration/Hôtels/Autres hébergements touristiques
ST 201-02	Montcuq en Quercy Blanc		Logement
ST 103-02	Saint Paul Flaugnac		Artisanat et commerce de détail/commerce de gros/entrepôt/bureau

article N2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

2 | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

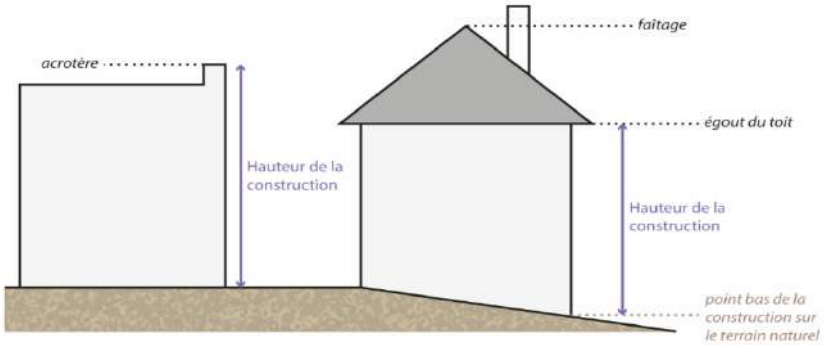
article N3. Volumétrie et implantation des constructions et installations

- **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.

- **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.

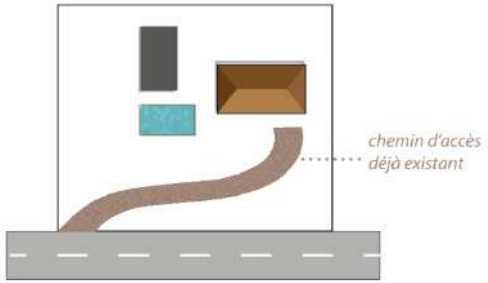
En cas d'implantation en retrait, la distance maximale entre la limite de l'emprise et la construction à implanter ne pourra être supérieure à 20m.

Règles spécifiques (alternatives et dérogatoires)

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

– 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 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 implanter ne pourra être inférieure à 3 m.

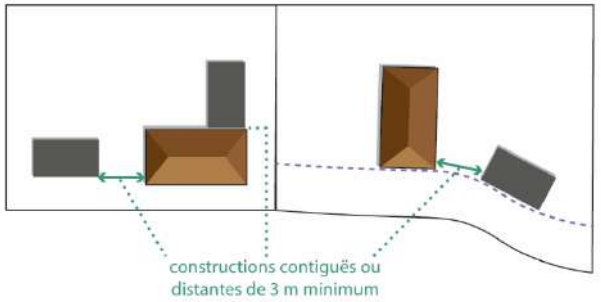
Règles spécifiques (alternatives ou dérogatoires)

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

- 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

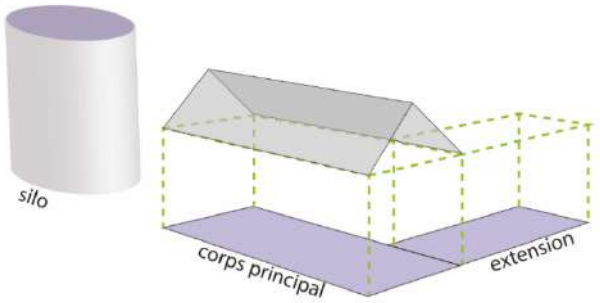
Les constructions implantées sur une même propriété doivent être contiguës (extension), ou distantes de 3 m minimum.



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

• 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 40m^2 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 rejointoiement, les façades en pierre de taille apparente doivent être rejointoyées 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.

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

Règles qualitatives

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

Implantations et terrassements

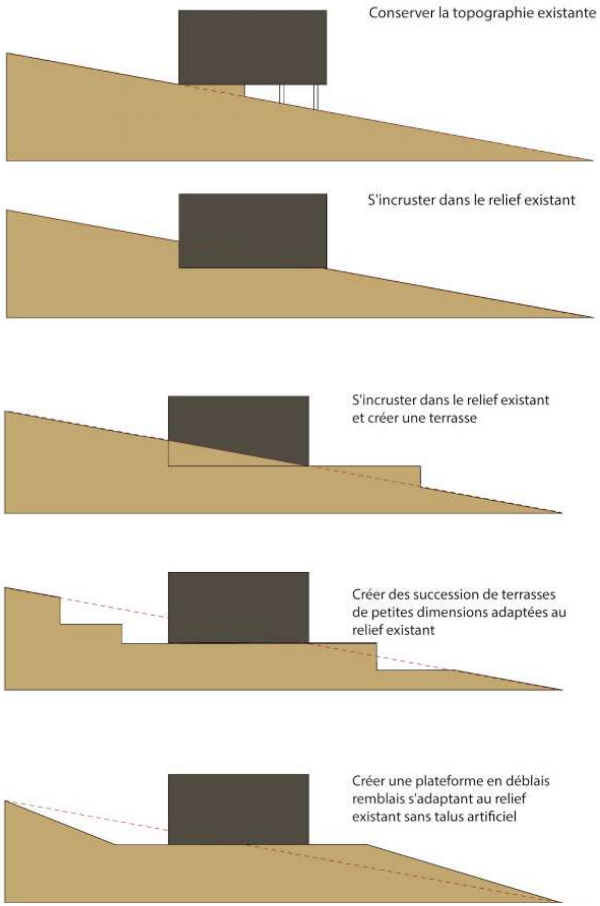
Les implantations sont réalisées en tenant compte de la topographie, afin de limiter au maximum les terrassements. Les seuils de rez-de-chaussée sont placés au niveau du sol naturel évitant tout effet de "motte" autour de la maison et terrasses en

enrochement. Les terrassements en roches vive, en gabions, ceux recouverts de bâches destinées à rester apparentes, ou les mottes sont interdits. Le traitement des dénivelés 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 maçonné, 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.

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/m^2 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 (y compris l'habitation de l'exploitant)**

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

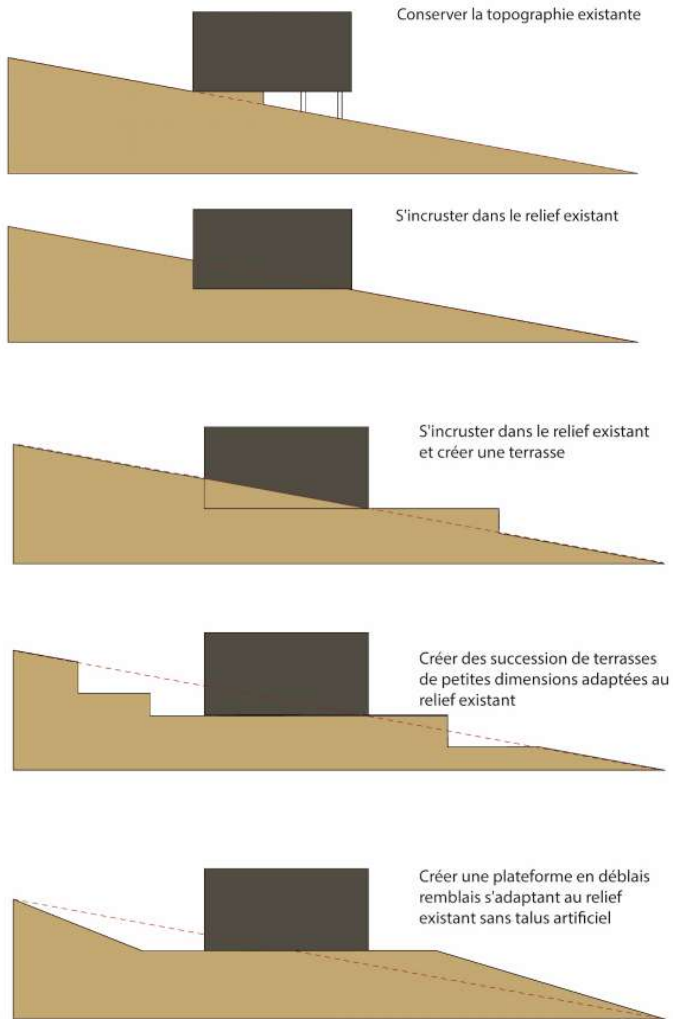
Implantations et terrassements

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 mottes sont interdits. Le traitement des dénivelés 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.

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 faîtage.

Pour les constructions neuve principales à usage d'habitation et leurs annexes et extensions de plus de 20 m^2, 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 m^2, 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/m^2 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.

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

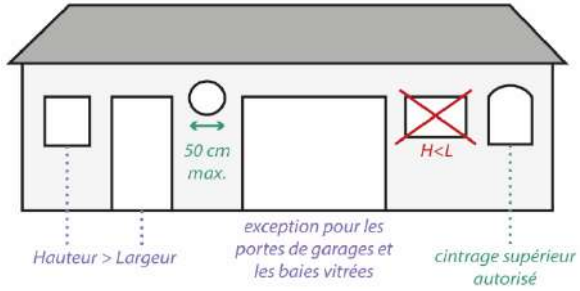
L'aspect des façades bois doit être lisse (platelage), par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements d'angle impliquant un débord de façade de plus de 15 cm sont interdits. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect mat.

Ouverture en façade

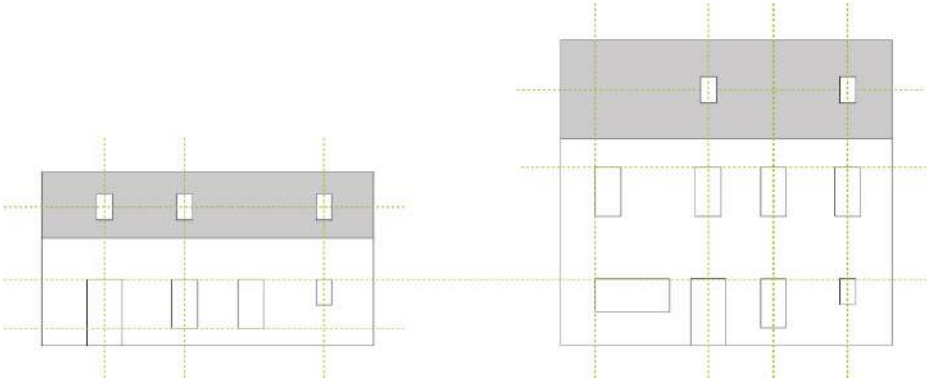
Les ouvertures sont plus hautes que larges sauf dans le cas d'une baie vitrée, ou d'une porte de garage.

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

Les cintrages en partie supérieure sont autorisés.

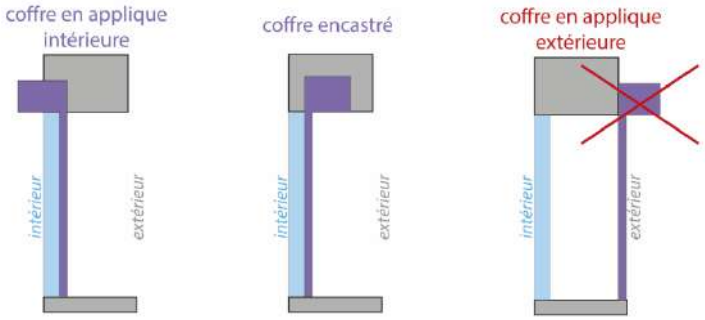


La modification ou le percement d'une ouverture ne doit pas compromettre l'harmonie de la façade ou de la toiture d'une construction existante, notamment en cas de changement de destination.



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'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 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 maçonnées 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 maçonnés. Le caractère patrimonial des murs en pierres sèches du Quercy Blanc doit être préservé.

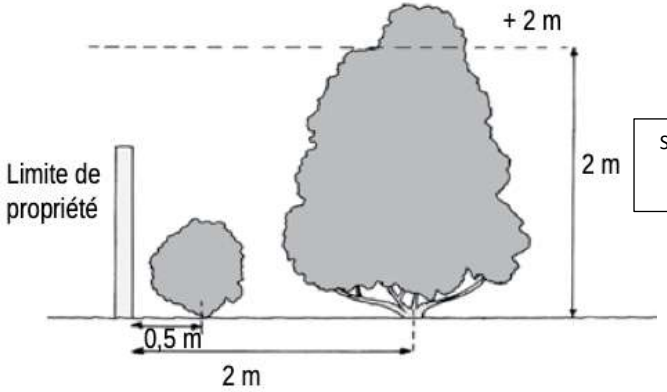
La démolition d'un mur en pierres sèches est possible en cas de réalisation d'un accès ou d'un passage de réseau.

article N5.Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis 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'étruerie 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, Erable champêtre, Prunelier, Cerisier de Sainte-Lucie, Pommier sauvage, arbres fruitiers divers, Lilas, Pistachier térébinthe, Alisier, Sorbier, Saule, Uoux, 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-bâtis**

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 ou d'activités au moins 40% de la surface totale du l'îlot bâti sont conservés perméables et végétalisés.

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

- **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.

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 règlementation 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 om 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 avals.

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 numérique**

Non règlementé

Partie 5: REGLES APPLICABLES A 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 implanter 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 implanter 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 amenée 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 50m^2 maximum par bâtiment. Pour les abris de jardins, cette surface est réduite à 20m^2 par bâtiment. Pour les piscines cette surface n'est pas règlementée.

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 m^2 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	

2 | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Non réglementé

3 | EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Non réglementé

PLUI – Communauté de communes du Quercy Blanc

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 5007 Bleu Brillant

RAL 5019 Bleu Capri

RAL 5023 Bleu Distant

RAL 6003 Vert Olive

RAL 6011 Vert Réséda

RAL 8015 Marron

RAL 6028. Vert Pin

NUANCIER ENDUITS

RAL 9001 Blanc Crème

RAL 9002 Blanc Gris

RAL 1001 Beige

RAL 1013 Blanc Perlé

RAL 1014 Ivoire

RAL 1015 Ivoire Clair

RAL 7035 Gris Clair

RAL 7044 Gris Soie

RAL 7047 Telegris 4

RAL 0370 Ocre Bledow

NUANCIER BARDAGE

RAL 7005 Gris Souris

RAL 7006 Gris Beige

RAL 7009 Gris Vert

RAL 7023 Gris Béton

RAL 8012 Gris Fenêtre

RAL 7042 Gris Signal. A

RAL 7001 Gris Argent

RAL 5014 Bleu Pigeon

RAL 3009 Rouge Oxyde

RAL 7035 Gris Clair

RAL 1001 Beige

NUANCIER COUVERTURE METALLIQUE

Aluminium Blanc

Aluminium Gris

Gris Beige

Gris Trafic. A.

Gris Clair

Brun Sepia

Règles applicables à la zone 2AU

Brun Rouge	Blanc Gris	Blanc Pur	Brun Cuivré