
TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de BELFORT DU QUERCY.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 – Le Règlement National d'Urbanisme : les articles du code de l'urbanisme d'ordre public.

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques

Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21

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

2 - L'article L.111-3 du code de l'urbanisme : la reconstruction des bâtiments existants

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-4, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

3 - La desserte des réseaux***Article L.111-4° du code de l'urbanisme***

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

4 - Le sursis à statuer***Article L.111- 7 du code de l'urbanisme***

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L. 111-9 et L. 111-10 du présent titre, ainsi que par les articles L. 123-6 (dernier alinéa), L. 311-2 et L. 313-2 (alinéa 2) du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Article L.111- 9 du code de l'urbanisme

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L.111-10 du code de l'urbanisme

Lorsque les travaux des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution des travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans

les conditions définies à l'article L.111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

5 - L'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme : Protection des édifices

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. A ce titre, ils peuvent :

Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection

6 - L'article L.421-6° du code de l'urbanisme : *L'effet de la Déclaration d'Utilité Publique*

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

7 - La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article L.111-3 du code rural doit être prise en considération :

L'article L.111-3 du Code Rural : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance d'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et des immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées dans les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de document d'urbanisme.

8 - Protection du patrimoine archéologique

loi n°2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003

Le Service Régional de l'Archéologie doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques.

En outre, dans les zones NG autorisant l'ouverture de carrières, la consultation du Service régional de l'Archéologie est obligatoire lors de l'étude d'impact des projets de carrières.

Possibilité de refuser ou d'accorder sous condition un permis de construire en raison de la conservation ou de la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique conformément à l'article R.111-3.2 du Code de l'Urbanisme.

Article L522-5 du Code du patrimoine et décret n°2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine du Service régional de l'Archéologie en l'absence de zonages particuliers pour certaines opérations d'urbanisme (ZAC, lotissements, opérations soumises à étude d'impact, travaux soumis à déclaration préalable en application de l'art. 442-3-1 du code de l'urbanisme) et la possibilité de prendre l'initiative de cette saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles auraient connaissance.

Article L531-14 du code du patrimoine

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

Le service compétent relevant de la préfecture de région de Midi-Pyrénées est le Service Régional de l'Archéologie – 7 rue Chabanon – 31200 TOULOUSE – tél. 05.34.25.28.28.

Article 322-2 du code pénal

La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur :

1° Un immeuble ou objet mobilier classé ou inscrit en application des dispositions du code du patrimoine ou un document d'archives privées classé en application des dispositions du même code ;

2° Une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte ;

3° Un bien culturel qui relève du domaine public mobilier ou qui est exposé, conservé ou déposé, même de façon temporaire, soit dans un musée de France, une bibliothèque, une médiathèque ou un service d'archives, soit dans un lieu dépendant d'une personne publique ou d'une personne privée assurant une mission d'intérêt général, soit dans un édifice affecté au culte.

Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3. Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré.

9 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Article R123-10-1

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospect (article 6, 7 et 8) s'appliquent à chaque lot ou construction.

ARTICLE 3 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

ARTICLE 4 – EQUIPEMENTS PUBLICS

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- ✱ des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc...)
- ✱ des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques

peut être autorisé même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Ces ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (pylones, château d'eau, réservoir, émetteur-récepteur...) sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14 du règlement du PLU.

Pour les ouvrages techniques EDF, GDF tels que les postes de transformation, armoires de coupures, postes de détente, etc..., il pourra être dérogé aux règles des articles 3 à 14 du règlement du PLU.

ARTICLE 5 - PERIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

Les constructions situées dans le périmètre de protection des monuments historiques de 500 m reporté sur le zonage, font l'objet d'une réglementation particulière.

ARTICLE 6 – LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des trames gris clair dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau figurant sur le document de zonage

Sous réserve des dispositions de l'article R 123-11 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan d'occupation des sols dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 7 – LES ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame avec des bandes en gris sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 du code forestier.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du code forestier. Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

ARTICLE 8 – PERIMETRES VISES AUX ARTICLES R.123-13 ET R.123-14

Sont indiqués à titre d'information dans les annexes :

- ✕ Le périmètre à l'intérieur duquel s'applique le Droit de Préemption Urbain (DPU)
- ✕ Le plan et le règlement du plan de prévention des risques d'inondation. L'ensemble des occupations et utilisations des sols sera soumis aux dispositions réglementaires de ce plan.
- ✕ les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol en application de l'article L.126-1 du code de l'urbanisme
- ✕ la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1

ARTICLE 9 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est partagé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Elles comprennent :

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Elles comprennent :

la zone UA, noyaux urbains denses de la commune composés de constructions présentant un intérêt patrimonial fort à préserver. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités à caractère central. Elle comporte deux secteurs distincts :

- un secteur UAa desservi par l'assainissement collectif
- un secteur UAb en assainissement autonome

la zone UB correspond aux hameaux et extensions de la commune et ayant vocation principale d'habitation, de commerces et de services. Ce secteur est desservi en assainissement autonome

Les zones à urbaniser, (zones à caractère naturel destinées à être urbanisées) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III, sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par « AU ». Elles comprennent :

la zone 1AU, zone d'urbanisation future devant être urbanisée par des opérations d'ensemble ou au fur et à mesure de la viabilisation.

La zone 2AU, est une zone d'urbanisation future devant être urbanisée par des opérations d'ensemble ou au fur et à mesure de la viabilisation. Elle est fermée car la capacité des réseaux est insuffisante. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée au renforcement des réseaux, à une modification du PLU et à la réalisation d'un schéma d'aménagement.

La zone 2AUX est une zone d'urbanisation future destinée à l'accueil d'activités industrielles, commerciales et artisanales. Elle est fermée car la capacité des réseaux est insuffisante. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée au renforcement des réseaux, à une modification du PLU et à la réalisation d'un schéma d'aménagement.

Les différents secteurs devront être aménagés suivant les principes du schéma d'organisation figurant dans les orientations d'aménagement du PLU.

La zone agricole,: à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV, est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par « A »et comprend :

la zone A, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par « N » et comprend :

la zone N protégée pour la qualité paysagère, environnementale et pour la protection du patrimoine archéologique.

la zone Nh, correspond aux sites occupés par des bâtiments à usage d'habitation ayant une faible densité. La réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes sont permis.

TITRE II LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA, d'une surface d'environ **3 hectares**, correspond au noyau historique de la commune. Elle comprend un bâti ancien implanté le long d'un front urbain continu de R+1. Les constructions présentent un intérêt patrimonial fort à préserver.

Cette zone est réservée principalement à l'habitat, aux commerces, aux services et aux équipements publics ou privés.

Elle comporte deux secteurs distincts :

- un **secteur UAa** desservi par l'assainissement collectif
- un **secteur UAb** en assainissement autonome

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à maintenir l'identité, le caractère et la vocation de la zone, en préservant les éléments fondamentaux de la forme urbaine (implantation, hauteur, caractéristiques architecturales...).

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.123-1 7° sont prévues, afin de préserver les bâtiments remarquables, mentionnés au plan graphique.

Section 1- Nature de l'occupation des sols

ARTICLE UA 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Les constructions industrielles, agricoles et entrepôts commerciaux
2. Les installations et travaux divers de type :
 - ✗ les parcs d'attraction, les stands de tirs, les pistes de karting installés à titre permanent
 - ✗ les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
 - ✗ les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel de plus d'un mètre, excepté ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
 - ✗ les terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable
 - ✗ les habitations légères de loisirs
 - ✗ les travaux et installations divers autres que les aires de jeu, de sports et de stationnement ouvertes au public
 - ✗ **les parcs et fermes solaires**
3. L'ouverture de carrières

4. Les constructions soumises à autorisation dans le cadre du régime installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE UA 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

1. Les installations classées quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition :
 - * à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou des occupants des constructions autorisées (pharmacie, installations de climatisation...)
 - * à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
2. L'extension et l'aménagement des installations classées existantes quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition :
 - * qu'ils entraînent une diminution des nuisances ;
 - * qu'ils soient compatibles avec les milieux environnants.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

3. Les constructions à usage artisanal et commercial, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

Règles particulières aux bâtiments remarquables faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1.7 :

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnées :

COMMUNE DE CREYSSE

- ✖ À la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application L.442-2 du code de l'urbanisme.
- ✖ Et au respect des prescriptions de l'article UA11.

La démolition partielle ou totale des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme est autorisée à condition :

- ✖ Que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- ✖ Ou que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre...);

Ou que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

Section 2- Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UA 3- ACCES ET VOIRIE

1-ACCES

Les accès doivent être en nombre limité. Ils doivent tenir compte de la morphologie et de la topographie des lieux, du type de trafic engendré par la construction et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ainsi qu'une approche du matériel d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès, ainsi que pour les piétons.

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

2-VOIRIE

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants, et répondre à l'importance et à la

destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

ARTICLE UA 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel en annexe.

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur. Son installation doit être conçue afin de pouvoir se raccorder au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

b-Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration ou à la retenue des eaux pluviales (bâche à eau, système de rétention) devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire ; le but recherché étant de limiter les débits évacués de la propriété. Ces aménagements devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

3- ÉLECTRICITE

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en souterrain est obligatoire pour les opérations d'ensemble.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

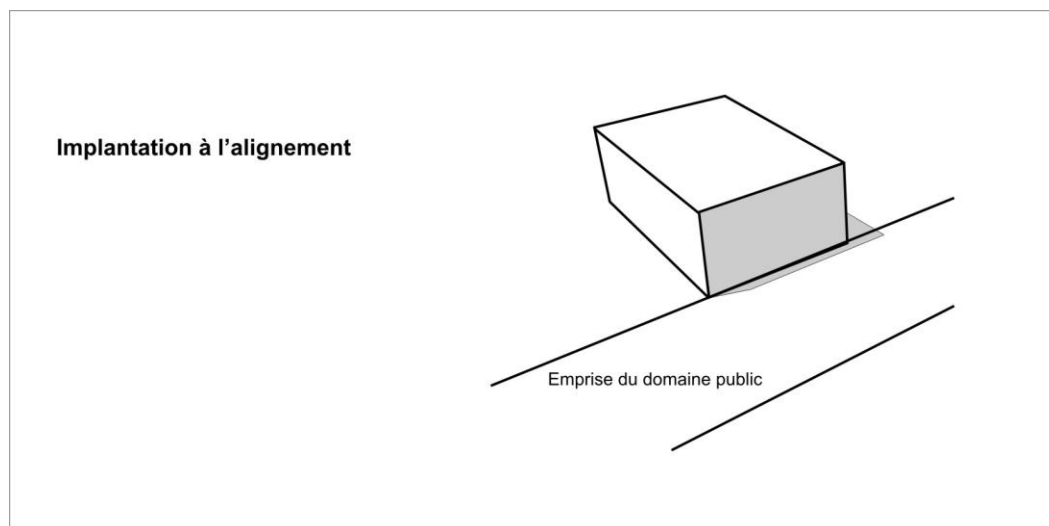
Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être de préférence intégrés aux constructions ou à la composition générale du projet.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées soit à l'alignement des voies soit à l'alignement défini par le front bâti.



A TITRE DEROGATOIRE, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES DE CELLES DEFINIES CI-DESSUS PEUVENT ETRE ADMISES :

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

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci dessus.
- Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains (notion de front bâti évoqué ci-dessus).
- En raison de la topographie ou de la nature du sol.
- Pour les équipements de service publics (poste de transformation électrique...)
- Pour les annexes

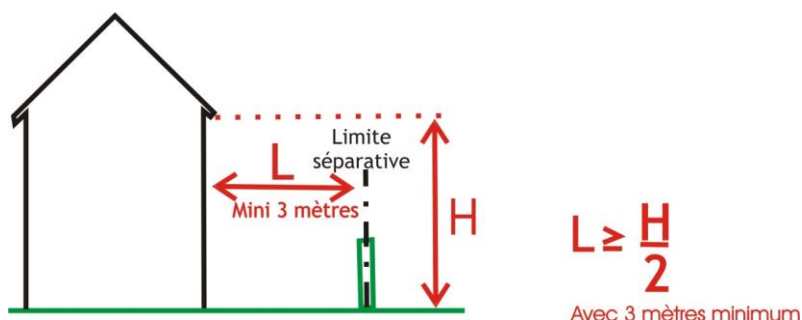
- Pour les piscines

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

1- DISPOSITIONS GENERALES

Toute construction à usage d'habitation devra être implantée :

- soit en limite séparative.
- soit à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieur à 3 mètres.



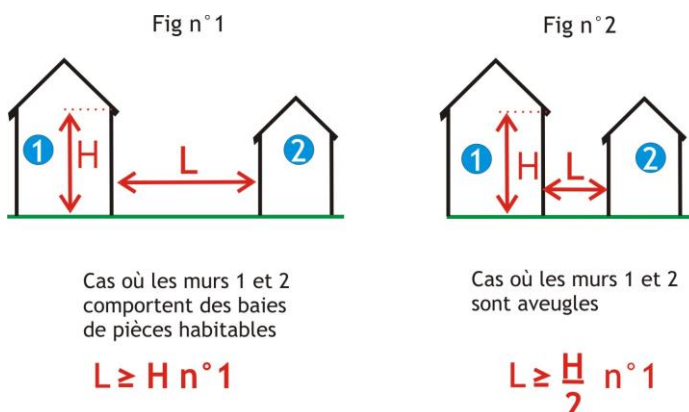
A TITRE DEROGATOIRE, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES DE CELLES DEFINIES CI-DESSUS PEUVENT ETRE ADMISES :

Des implantations autres que celles-ci seront autorisées pour le cas d'extensions, d'aménagement et de restauration de bâtiments existants.

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

La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (fig.1).

Cette distance pourra être réduite de moitié lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas de pièces principales et que les exigences de la sécurité et la défense contre l'incendie pourront être satisfaites par ailleurs (fig.2).



Les annexes à l'habitation devront être obligatoirement incorporées au bâtiment principal ou y être accolées pour former un ensemble architectural.

A titre dérogatoire, si la morphologie du terrain ne permet pas d'incorporer ou d'accoler les annexes, une implantation autre pourra être autorisée.

Les piscines de plein air ne sont pas soumises à cet article.

Règles particulières à l'élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1.7 :

La distance entre toute construction nouvelle et tous points des bâtiments repérés au titre de l'article L.123-1.7° ne pourra être inférieure à 10 mètres.

ARTICLE UA 9- EMPRISE AU SOL

Non règlementé

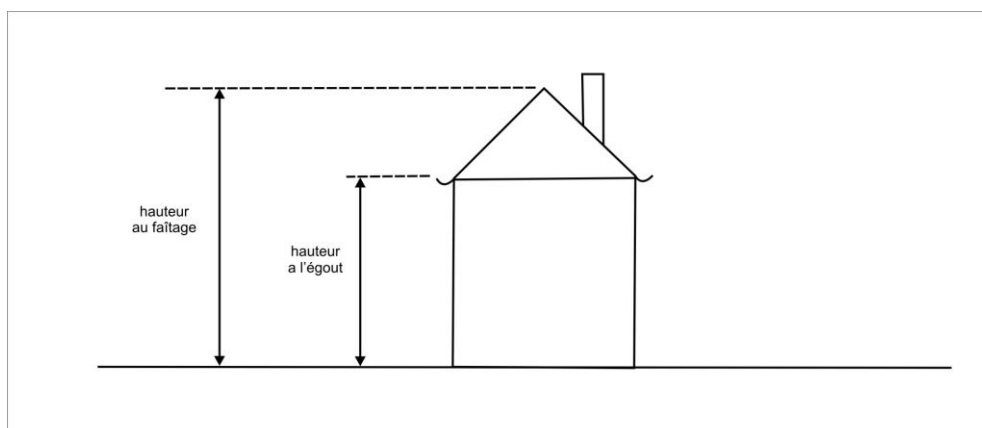
ARTICLE UA 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappels :

- les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
- La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel avant travaux.
- Les combles aménageables peuvent constituer au maximum un étage
- Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées à l'alignement, en front de rue, le niveau de sol à prendre en considération est celui du trottoir, au droit de l'alignement.

La hauteur maximale des constructions ne pourra **excéder 7,5 mètres** à l'égoût du toit. L'aménagement des constructions existantes dépassant cette hauteur est autorisé si cet aménagement n'entraîne pas la création de niveau supplémentaire.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette règle.



ARTICLE UA 11- ASPECT EXTERIEUR

1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GENERALES

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

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;
- Les toitures à une seule pente pour les habitations.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation, sous forme d'une demande de permis de construire ou d'une « déclaration de travaux exemptés de permis de construire » notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 mètres carrés, les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les clôtures.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des dispositions différentes de celles présentées ci-dessous pourront être envisagées lorsqu'elles se réfèrent à des formes existantes dans la culture bâtie, lorsqu'elles font appel à des techniques innovantes et qu'elles sont accompagnées par des professionnels de l'architecture. A défaut, les constructions devront respecter les modalités suivantes :

a. Restauration et modification des constructions existantes

Les restaurations se feront à l'identique de l'état d'origine. Les modifications se feront en harmonie avec l'existant. Les matériaux anciens démontés seront soigneusement conservés et réutilisés. Les extensions et annexes ne devront pas modifier le caractère du bâti ancien et auront un caractère mineur.

b. Constructions nouvelles

✓ *Implantation et terrassements*

Les implantations seront réalisées suivant les courbes de niveau en limitant les terrassements à **0,8 mètres**. Les seuils de rez de chaussée seront placés au niveau du sol naturel.

✓ *Façades*

Toutes les façades devront recevoir un enduit dans les tons des maisons anciennes (**ocre et sable**) des enduits traditionnels (au mortier de chaux naturelle et de sable de pays).

Les menuiseries et volets extérieurs seront peints. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire.

Toute la modénature existante (chaîne d'angle, bandeaux, encadrements corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

✓ *Couvertures*

La toiture du volume principal devra présenter une **pente minimale de 100 %**.

La toiture des volumes annexes devra présenter une **pente minimale de 40 %**.

La couverture sera en tuiles plates et de couleur rouge ou brun vieilli exclusivement, l'ardoise est autorisée. Le panache de couleur est pros crit.

L'installation de panneaux solaires est interdite.

✓ *Volumes*

Le volume sera conçu à partir d'un plan simple de base rectangulaire pouvant se combiner en plusieurs corps dans un rapport géométrique simple soit parallèle soit perpendiculaire.

✓ *Ouvertures*

Les ouvertures et les baies en façade, visibles depuis l'espace public devront être plus hautes que larges, sauf les portes de garage, ainsi que les vitrines de commerces.

Ces ouvertures reprendront par leur ordonnancement le rythme régulier et la superposition de ces ouvertures les caractéristiques de la construction existante ou des constructions avoisinantes.

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes) doivent avoir une teinte discrète dans les tonalités les plus couramment utilisées.

Le PVC et l'aluminium sont permis s'ils s'intègrent à la façade de l'immeuble.

✓ *Les clôtures*

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable, elles devront être composées :

- Soit d'un muret ne pouvant excéder 1 m

- Soit d'un mur bahut bas surmonté d'un grillage ou d'une ferronnerie doublée d'une haie vive le tout ne pouvant excéder 1 m

Ces murs devront être réalisés dans les mêmes tons et les mêmes matériaux que l'habitation.

Les clôtures séparatives doivent avoir une hauteur maximale d'1,80 mètre et seront constituées soit d'un grillage, d'un mur ou d'une haie végétale.

c. Règles particulières aux éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures...

Tous les travaux réalisés sur l'édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1.7 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et de mise en valeur :

- * Des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;
- * De leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- * Des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

Dans le cas de la restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.7 du code de l'urbanisme, le propriétaire devra faire appel aux services du SDAP du Lot (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine).

ARTICLE UA 12- STATIONNEMENT

- 1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes est assuré sur les voies et les places publiques, ainsi que sur le domaine privé sur des emplacements prévus à cet effet.
- 2- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après :

1 – HABITATIONS :

Il est exigé deux places de stationnement pour les 100 premiers m² de SHON et une place supplémentaire par 50 m² supplémentaires.

2 – BUREAUX :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre.

3 – COMMERCES

Commerces ayant une surface de vente de :

- **moins de 100 m²**, il est exigé une place de stationnement par 20m² de surface de vente.
- **entre 100 et 500 m²**, il est exigé deux places par 20m² de surface de vente
- **entre 500 m² et 1500m²**, il est exigé trois places de stationnement par 20 m² de surface de vente
- **plus de 1500m²**, il est exigé quatre places de stationnement par 20 m² de surface vente.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

4 – ÉQUIPEMENT HOTELIER ET DE RESTAURATION

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

5 – ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES

Il est exigé deux places de stationnement par classe répondant aux besoins du personnel. Ces établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Il est également exigé une aire de stationnement suffisamment dimensionnée pour répondre aux besoins des visiteurs.

Modalités d'application

- ✓ La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre ;
- ✓ La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- ✓ En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Dans le cas où le pétitionnaire ne pourrait satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement sur son terrain, pour des contraintes d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il peut être tenu quitte de son obligation soit en obtenant une concession dans un

parc public de stationnement, soit en versant une participation en vue de la réalisation de places publiques de stationnement, conformément aux articles L.332-7-1 et R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 – ESPACES BOISES CLASSES

Les dispositions du Code de l'Urbanisme, articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-15 sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités au plan graphique conformément à la légende.

2 – ESPACES BOISES ET PLANTATIONS EXISTANTES

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre coupé ou détérioré doit être remplacé.

3 – ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS A CREER

Les végétaux utilisés doivent être plantés en tenant compte de la présence des réseaux.

Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UA 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB, d'une surface d'environ **22 hectares**, correspond aux hameaux traditionnels et aux extensions de la commune, enveloppant la zone centrale et constituée essentiellement de maisons individuelles.

Cette zone est réservée principalement à l'habitat. Elle est desservie par l'assainissement autonome

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à permettre l'émergence de nouveaux quartiers tout en autorisant l'évolution du bâti dans le respect du bâti déjà existant.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.123-1 7° sont prévues, afin de préserver les bâtiments remarquables, mentionnés au plan graphique.

Section 1- Nature de l'occupation des sols

ARTICLE UB 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Les constructions industrielles et agricoles et entrepôts commerciaux
2. Les installations et travaux divers de type :
 - ✗ les parcs d'attraction, les stands de tirs, les pistes de karting installés à titre permanent
 - ✗ les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et les casses de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
 - ✗ les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiement des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel de plus d'un mètre, excepté ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
 - ✗ les terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable
 - ✗ les habitations légères de loisirs
 - ✗ les travaux et installations divers autres que les aires de jeu, de sports et de stationnement ouvertes au public
 - ✗ **les parcs et fermes solaires**
3. L'ouverture de carrières
4. Les constructions soumises à autorisation dans le cadre du régime installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE UB 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

1. Les installations classées quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition :

- * à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou des occupants des constructions autorisées (pharmacie, installations de climatisation...)
- * à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2. L'extension et l'aménagement des installations classées existantes quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition :

- * qu'ils entraînent une diminution des nuisances ;
- * qu'ils soient compatibles avec les milieux environnants.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

3. Les constructions à usage artisanal et commercial, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.

Règles particulières aux bâtiments remarquables faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1.7 :

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnées :

- * À la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application L.442-2 du code de l'urbanisme.
- * Et au respect des prescriptions de l'article UA11.

La démolition partielle ou totale des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme est autorisée à condition :

- ✖ Que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- ✖ Ou que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre...) ;
- ✖ Ou que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

Section 2- Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UB 3- ACCES ET VOIRIE

1-ACCES

Les accès doivent être en nombre limité. Ils doivent tenir compte de la morphologie et de la topographie des lieux, du type de trafic engendré par la construction et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ainsi qu'une approche du matériel d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès, ainsi que pour les piétons.

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

Le jumelage des accès devra être recherché prioritairement.

2-VOIRIE

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants, et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

ARTICLE UB 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel en annexe.

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur **et avec l'accord du SPANC.** Son installation doit être conçue afin de pouvoir se raccorder au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

b-Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration ou à la retenue des eaux pluviales (bâche à eau, système de rétention) devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire ; le but recherché étant de limiter les débits évacués de la propriété. Ces aménagements devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

3- ÉLECTRICITE

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en souterrain est obligatoire pour les opérations d'ensemble.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être de préférence intégrés aux constructions ou à la composition générale du projet.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Secteur UBa : Pour les constructions raccordées à un réseau collectif d'assainissement : Non réglementé.

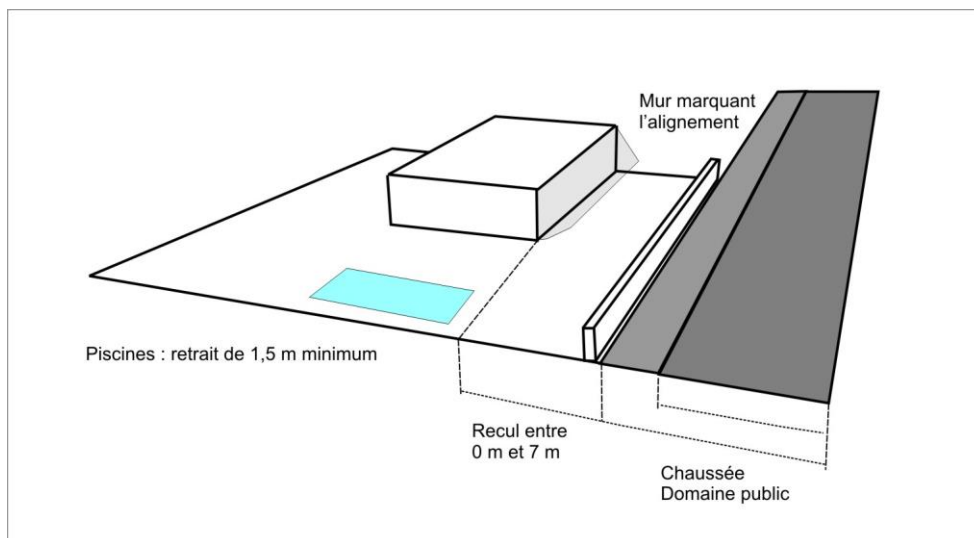
Secteur UB : Les nouvelles constructions devront réserver une superficie libre de :

- × 200 m² pour l'implantation d'une filière de type épandage
- × 50 m² pour l'implantation d'une filière à filtre à sable
- × et 15 m² pour une filière compacte

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

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

Toutes constructions nouvelles doit être implantée avec un recul maximum de 7 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.



A TITRE DEROGATOIRE, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES DE CELLES DEFINIES CI-DESSUS PEUVENT ETRE ADMISES :

- pour les lotissements ou ensembles d'habitation mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain.
- pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...) ;
- pour les travaux de restauration et d'extension contiguë du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite de recul.
- pour les parcelles concernées par la servitude non aedificandi de la canalisation de gaz (I3).

Les annexes ne sont pas soumises à cette règle.

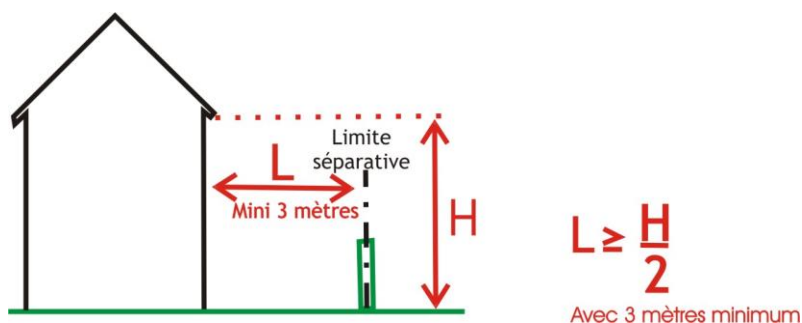
Les piscines devront être implantées avec un recul de 1,5 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

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

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

Toute construction à usage d'habitation devra être implantée :

- soit à l'alignement ;
- soit à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.



L'implantation en limite séparative est admise à condition que le bâtiment présente une hauteur inférieure à 4 mètres et une longueur n'excédant pas 10 mètres sur cette limite.

A TITRE DEROGATOIRE, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES DE CELLES DEFINIES CI-DESSUS PEUVENT ETRE ADMISES :

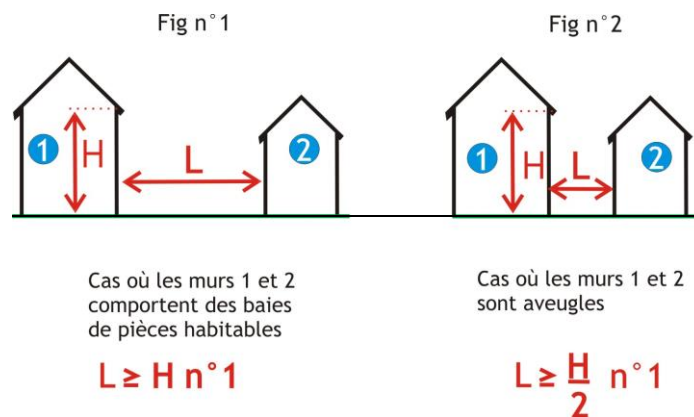
Des implantations autres que celles-ci seront autorisées pour le cas d'extensions, d'aménagement et de restauration de bâtiments existants.

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

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (fig.1).

Cette distance pourra être réduite de moitié lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas de pièces principales et que les exigences de la sécurité et la défense contre l'incendie pourront être satisfaites par ailleurs (fig.2).



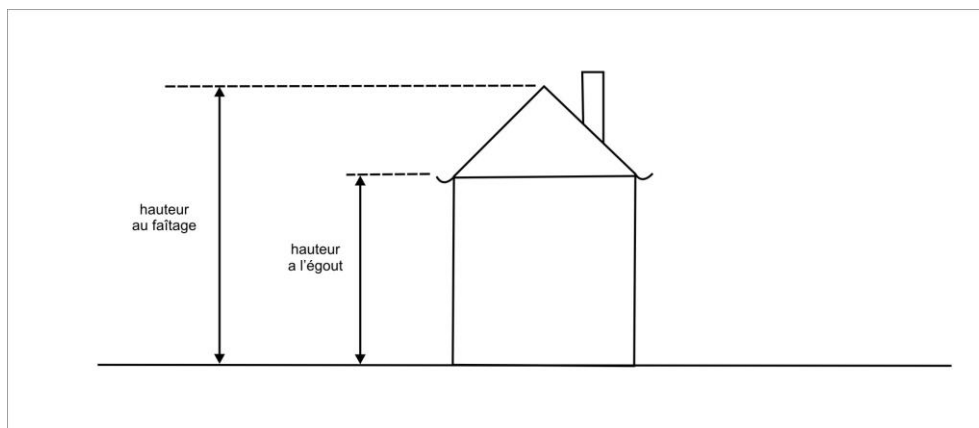
Les annexes à l'habitation devront être obligatoirement incorporées au bâtiment principal ou y être accolées pour former un ensemble architectural.

ARTICLE UB 9- EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UB 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra **excéder 6 mètres** à l'égoût du toit. La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel avant travaux.



L'aménagement des constructions existantes dépassant cette hauteur est autorisé si cet aménagement n'entraîne pas la création de niveau supplémentaire.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE UB 11- ASPECT EXTERIEUR

1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GENERALES

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

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;
- Les toitures à une seule pente pour les habitations.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des dispositions différentes de celles présentées ci-dessous pourront être envisagées lorsqu'elles se réfèrent à des formes existantes dans la culture bâtie, lorsqu'elles font appel à des techniques innovantes et qu'elles sont accompagnées par des professionnels de l'architecture. A défaut, les constructions devront respecter les modalités suivantes :

a. Restauration et modification des constructions existantes

Les restaurations se feront à l'identique de l'état d'origine. Les modifications se feront en harmonie avec l'existant. Les matériaux anciens démontés seront soigneusement conservés et réutilisés. Les extensions et annexes ne devront pas modifier le caractère du bâti ancien et auront de préférence un caractère mineur.

b. Constructions nouvelles

✓ *Implantation et terrassements*

Les implantations seront réalisées suivant les courbes de niveau en limitant les terrassements à **0,8 mètres**.

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès.

✓ Façades

Toutes les façades devront recevoir un enduit dans les tons des maisons anciennes des enduits traditionnels.

Les menuiseries et volets extérieurs seront peints ou lasurés. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire.

✓ Couvertures

La toiture du volume principal devra présenter une **pen**te minimale de 80 %.

La toiture des volumes annexes devra présenter une **pen**te minimale de 40 %.

La couverture sera en tuiles plates ou galbées et de couleur rouge ou brun vieilli exclusivement, l'ardoise est autorisée. Le panachage est pros crit.

L'installation de panneaux solaires est autorisée dans une limite de 15 % de la superficie totale (2 versants) de la toiture. Les panneaux solaires sont soumis à déclaration préalable pour une implantation dans les sites classés ou dans les secteurs sauvegardés et dont le périmètre a été délimité.

✓ Ouvertures

Les ouvertures et les baies en façade, visibles depuis l'espace public devront être plus hautes que larges, sauf les portes de garage, ainsi que les vitrines de commerces.

Ces ouvertures reprendront par leur ordonnancement le rythme régulier et la superposition de ces ouvertures les caractéristiques de la construction existante ou des constructions avoisinantes.

Le PVC et l'aluminium sont permis s'ils s'intègrent à la façade de l'immeuble.

✓ Les clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable, elles devront être composées :

- Soit d'un muret ne pouvant excéder 1 m
- Soit d'un mur bahut bas surmonté d'un grillage ou d'une ferronnerie doublée d'une haie vive le tout ne pouvant excéder 1,50 m

Ces murs devront être réalisé dans les mêmes tons et les mêmes matériaux que l'habitation.

Les clôtures séparatives doivent avoir une hauteur maximale d'1,80 mètre et seront constituées soit d'un grillage, d'un mur ou d'une haie végétale.

c. Règles particulières aux éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de

l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures...

Tous les travaux réalisés sur l'édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1.7 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et de mise en valeur :

- * Des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;
- * De leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- * Des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

Dans le cas de la restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.7 du code de l'urbanisme, le propriétaire devra faire appel aux services du SDAP du Lot (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine).

ARTICLE UB 12- STATIONNEMENT

1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes est assuré sur les voies et les places publiques, ainsi que sur le domaine privé sur des emplacements prévus à cet effet.

2- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après :

1 – HABITATIONS :

Il est exigé deux places de stationnement pour les 100 premiers m² de SHON et une place supplémentaire par 50 m² de SHON supplémentaire.

3 – COMMERCES

Commerces ayant une surface de vente de :

- **moins de 100 m²**, il est exigé une place de stationnement par 20 m² de surface de vente.
- **entre 100 et 500 m²**, il est exigé deux places par 20 m² de surface de vente
- **entre 500 m² et 1500m²**, il est exigé trois places de stationnement par 20 m² de surface de vente
- **plus de 1500m²**, il est exigé quatre places de stationnement par 20 m² de surface vente.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.

4 – ÉQUIPEMENT HOTELIER ET DE RESTAURATION

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

MODALITES D'APPLICATION

- ✓ La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre ;
- ✓ La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- ✓ En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Dans le cas où le pétitionnaire ne pourrait satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement sur son terrain, pour des contraintes d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il peut être tenu quitte de son obligation soit en obtenant une concession dans un parc public de stationnement, soit en versant une participation en vue de la réalisation de places publiques de stationnement, conformément aux articles L.332-7-1 et R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 – ESPACES BOISES CLASSES

Les dispositions du Code de l'Urbanisme, articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-15 sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités au plan graphique conformément à la légende.

2 – ESPACES BOISES ET PLANTATIONS EXISTANTES

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre coupé ou détérioré doit être remplacé.

3 – ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS A CREER

a) Les espaces libres des unités foncières privatives doivent être organisés et comporter au moins 10 % de la surface en jardin planté et gazonné.

b) Dans les opérations d'ensemble de moins d'un hectare et de plus de 5 lots, il sera créé un espace vert d'accompagnement correspondant à 10% de l'unité foncière de l'opération.

c) Dans les opérations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 30 m² par lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1000 m².

Les végétaux utilisés doivent être plantés en tenant compte de la présence des réseaux.

4 – PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être traitées à l'aide de technique limitant l'imperméabilisation des sols. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements et organisées de manière paysagère.

Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol**ARTICLE UB 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non règlementé

TITRE III

LES DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU, d'une surface d'environ **3 hectares**, comprend trois sites : Malmont, Loubéjac et le Village. Ces zones, en continuité immédiate des zones urbanisées, sont destinées à recevoir une urbanisation à court ou moyen terme. Elles sont essentiellement réservées à l'accueil de l'habitat. Elles permettront d'accueillir des opérations d'habitat diversifiées, de services et également des équipements publics.

Ces zones seront desservies par l'assainissement collectif.

Ce secteur devra être aménagé suivant les principes du schéma d'organisation figurant dans les orientations d'aménagement du PLU.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à répondre aux préoccupations d'urbanisme et de diversification des quartiers, favorisant sur ces espaces, des opérations de qualité et de mixité.

Section 1- Nature de l'occupation des sols

ARTICLE 1AU 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Les constructions industrielles, agricoles, entrepôts commerciaux, hébergement hôtelier, commerce et artisanat
2. Les installations et travaux divers de type :
 - × les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
 - × les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
 - × les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
 - × les terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable (en application de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme).
 - × **Les parcs et fermes solaires**
3. L'ouverture de carrières
4. Toute construction située dans le périmètre d'inconstructibilité de 50 mètres autour d'une construction soumise au RSD.
5. Les constructions soumises à autorisation dans le cadre du régime installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 1AU 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les constructions nouvelles ou opérations nouvelles devront être compatibles avec les principes du schéma d'organisation figurant dans les orientations d'aménagement du PLU.

- 1- Les extensions ou modifications des constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas la cohérence d'aménagement de la zone.
- 2- Les établissements classés ou non nécessaires à la vie du quartier tels que laveries, pharmacies, etc.
- 3- La reconstruction à l'identique et sans changement de destination des constructions sinistrées.

Section 2- Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE 1AU 3- ACCES ET VOIRIE

1-ACCES

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

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (enlèvement des ordures ménagères...).

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

Le jumelage des accès devra être recherché prioritairement.

2-VOIE NOUVELLE

La création de voies publiques ou de voies privées ouvertes à la circulation doit prévoir au minimum :

- 5 mètres de chaussée pour les voies nouvelles à double sens.
- 4 mètres de chaussée pour les voies à sens unique.

Les voies privées qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Elles ne peuvent excéder 80 mètres de longueur.

ARTICLE 1 AU 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel en annexe.

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge un assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur. Son installation doit être conçue afin de pouvoir se raccorder au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

b-Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration ou à la retenue des eaux pluviales (bâche à eau, système de rétention) devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire ; le but recherché étant de limiter les débits évacués de la propriété. Ces aménagements devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

3- ÉLECTRICITE

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en souterrain est obligatoire pour les opérations d'ensemble.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

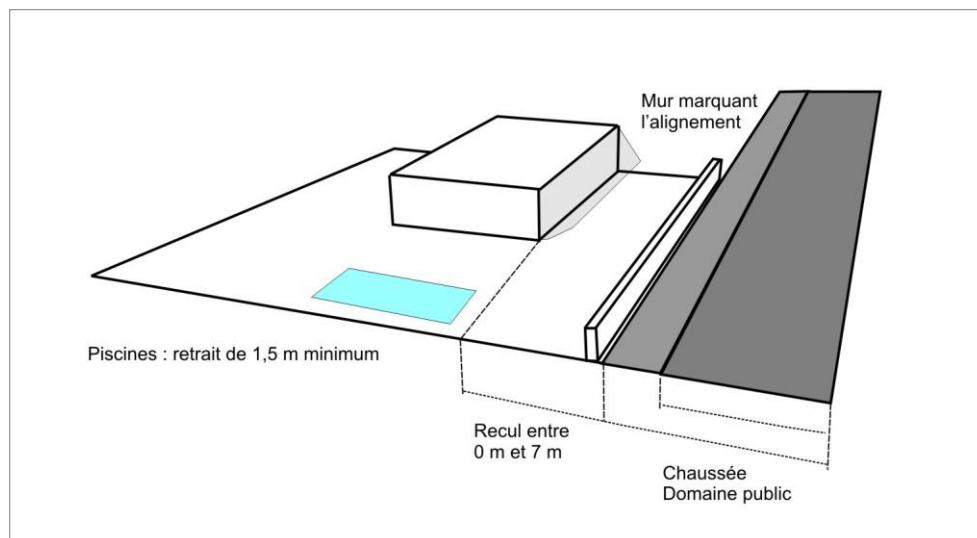
Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être de préférence intégrés aux constructions ou à la composition générale du projet.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.



Les constructions à usage d'habitation devront être implantées avec un recul maximal de 7 mètres par rapport à l'alignement de la voie. Le recul maximal s'applique à une façade de la construction.

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à 7 mètres minimum de la limite d'emprise des routes départementales.

2 - Toute construction nouvelle doit présenter un recul de 7 mètres maximum par rapport aux limites d'emprise des voies nouvelles ou existantes.

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

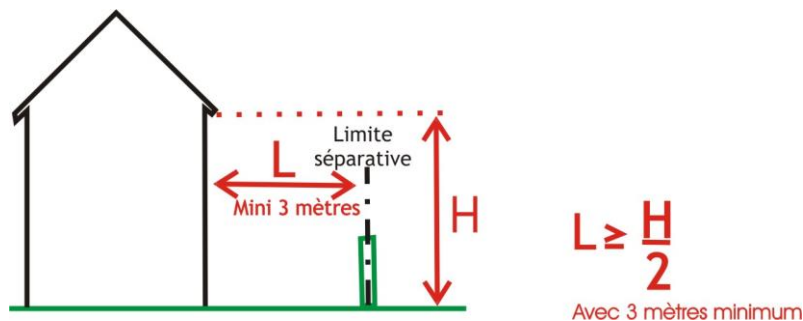
- ✗ Les annexes, les piscines et leurs abris ne sont pas assujettis à cette règle.
- ✗ Dans le cas des parcelles à l'angle de 2 voies : la construction devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.
- ✗ Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...).
- ✗ En raison de la topographie ou de la nature du sol.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

Toute construction à usage d'habitation devra être implantée :

- soit à l'alignement
- soit à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.



A TITRE DEROGATOIRE, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES DE CELLES DEFINIES CI-DESSUS PEUVENT ETRE ADMISES :

- les annexes à l'habitat présentant une hauteur de moins de 2,5 mètres sous sablière peuvent être implantées en limite séparative à condition d'avoir une longueur maximale de 10 mètres.
- L'implantation de transformateurs de renforcements ou de postes de détente de gaz n'est pas soumise aux dispositions fixées ci-dessus.

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

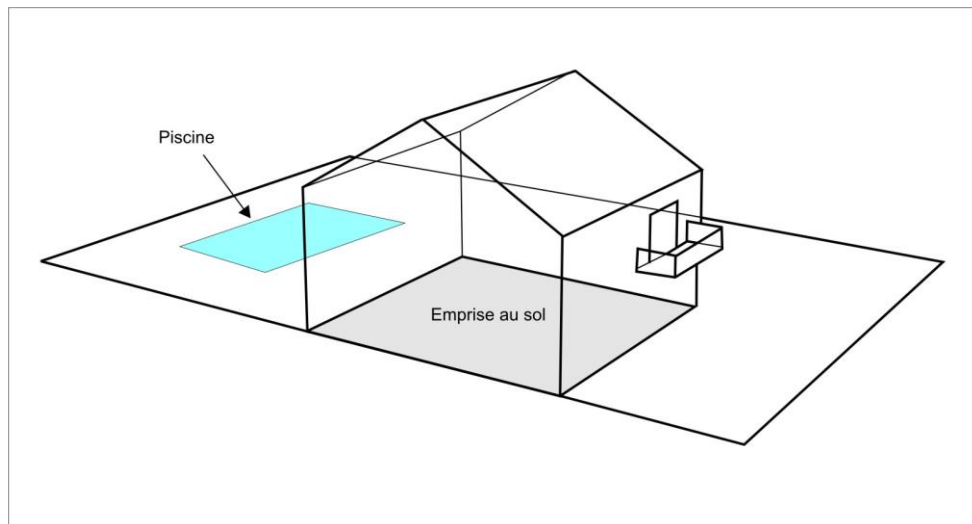
Attention ! Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions à usage autre qu'habitation peuvent être contiguës.

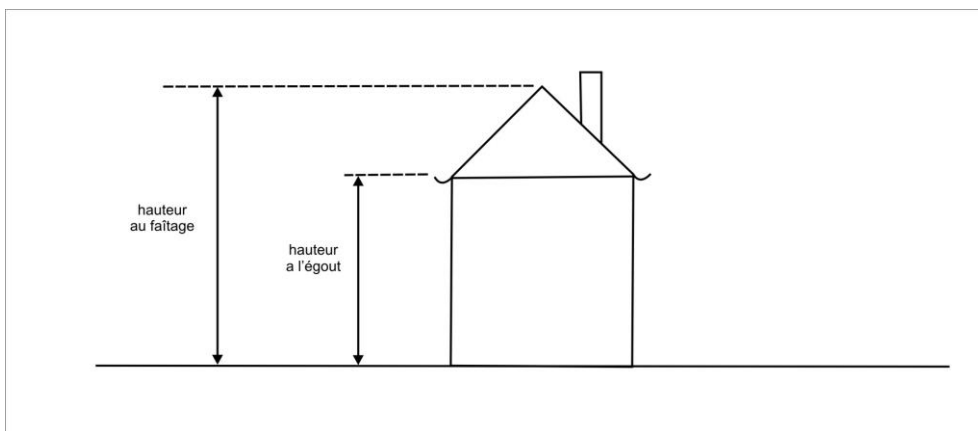
ARTICLE 1AU 9- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 30 % de la surface de l'unité foncière.



ARTICLE 1AU 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres sous sablière. La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel avant travaux.



L'aménagement des constructions existantes dépassant cette hauteur est autorisé si cet aménagement n'entraîne pas la création de niveau supplémentaire.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE 1AU 11- ASPECT EXTERIEUR

1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GENERALES

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

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;
- Les toitures à une seule pente pour les habitations.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des dispositions différentes de celles présentées ci-dessous pourront être envisagées lorsqu'elles se réfèrent à des formes existantes dans la culture bâtie, lorsqu'elles font appel à des techniques innovantes et qu'elles sont accompagnées par des professionnels de l'architecture. A défaut, les constructions devront respecter les modalités suivantes :

✓ Implantation et terrassements

Les implantations seront réalisées suivant les courbes de niveau en limitant les terrassements à **0,8 mètres**. Les seuils de rez de chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de « motte » autour de l'habitation).

✓ Façades

Toutes les façades devront recevoir un enduit dans les tons des maisons anciennes (**ocre et sable**) des enduits traditionnels.

Les menuiseries et volets extérieurs seront peints ou lasurés. Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire.

✓ Couvertures

La toiture du volume principal devra présenter **une pente minimale de 80 %**.

La toiture des volumes annexes devra présenter **une pente minimale de 40 %**.

La couverture sera en tuiles plates ou galbées et de couleur rouge ou brun vieilli exclusivement, l'ardoise est autorisée. Le panachage est proscrit.

L'installation de panneaux solaires est autorisée dans une limite de 15 % de la superficie totale (2 versants) de la toiture. Les panneaux solaires sont soumis à déclaration préalable pour une implantation dans les sites classés ou dans les secteurs sauvegardés et dont le périmètre a été délimité.

✓ Ouvertures

Les ouvertures et les baies en façade, visibles depuis l'espace public devront être plus hautes que larges, sauf les portes de garage, ainsi que les vitrines de commerces.

Ces ouvertures reprendront par leur ordonnancement le rythme régulier et la superposition de ces ouvertures les caractéristiques de la construction existante ou des constructions avoisinantes.

Le PVC et l'aluminium sont permis s'ils s'intègrent à la façade de l'immeuble.

✓ Les clôtures

Les clôtures séparatives doivent avoir une hauteur maximale d'1,80 mètre et seront constituées soit d'un grillage ou d'un mur.

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques doivent être constituées par :

- soit par un mur de pierre de pays ou maçonnerie recouverte d'un enduit dans les tons environnants ne pouvant excéder 2 mètres ;
- soit par des haies vives (réglementées par le code civil) ;
- soit par un dispositif à claire voie (grillage, grille...) doublé d'une haie vive et comportant ou non un mur bahut ne pouvant excéder 1,2 mètre.

ARTICLE 1AU 12- STATIONNEMENT

1-Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes est assuré sur les voies et les places publiques, ainsi que sur le domaine privé sur des emplacements prévus à cet effet.

2-Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après :

A – HABITATIONS :

- - deux places de stationnement pour les 100 premiers mètres carrés de SHON
- une place supplémentaire par tranche de 50 mètres carrés de SHON supplémentaires

B– MODALITES D'APPLICATION

- ✓ La superficie à prendre en compte est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre ;
- ✓ La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- ✓ En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Dans le cas où le pétitionnaire ne pourrait satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement sur son terrain, pour des contraintes d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il peut être tenu quitte de son obligation soit en obtenant une concession dans un parc public de stationnement, soit en versant une participation en vue de la réalisation de places publiques de stationnement, conformément aux articles L.332-7 et R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 – ESPACES BOISES ET PLANTATIONS EXISTANTES

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre coupé ou détérioré doit être remplacé.

2 – ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS A CREER

Les espaces verts devront être compatibles avec les préconisations faites dans le schéma d'aménagement.

Les végétaux utilisés doivent être plantés en tenant compte de la présence des réseaux.

3 – PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être organisées de manière paysagère. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AU 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

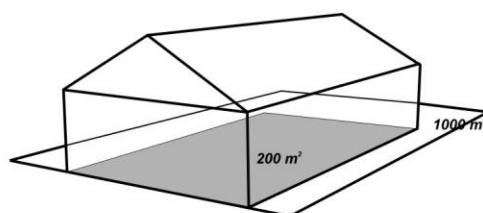
Le C.O.S. est fixé à 0,20.

Le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport entre la Surface Hors Oeuvre Nette (SHON)
(surface : hors combles et sous-sols non aménageables, terrasses, loggias, espaces non clos, garages)
et la surface de la parcelle

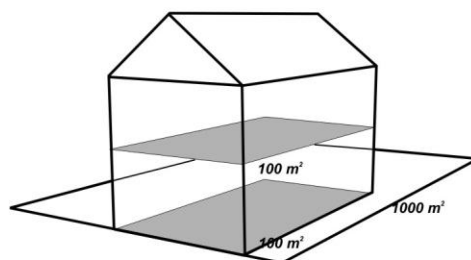
$$\text{COS} = \text{m}^2 \text{ de SHON} / \text{m}^2 \text{ de terrain}$$

Exemple : sur une surface de 1000 m² affectée d'un COS de 0,2
il est possible de construire 200 m² de Surface Hors Oeuvre Nette

... sur un niveau ...



... ou plusieurs niveaux ...



ZONE 2AUX

Caractère de la zone

La zone 1AUX, d'une surface d'environ **1hectare**, comprend un site : Pibouls. Cette zone, située à la sortie sud du village, est destinée à recevoir une urbanisation à moyen ou long terme. Elle est essentiellement réservée à l'accueil d'activités artisanales et commerciales.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à répondre aux préoccupations d'urbanisme et de diversification des fonctions, favorisant sur ces espaces, des opérations de qualité et de mixité.

Section 1- Nature de l'occupation des sols

ARTICLE 2AU 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Les installations et travaux divers
 - ✗ les parcs d'attraction installés à titre permanent,
 - ✗ les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie,
 - ✗ les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage,
2. les constructions à usage industriel, commercial, agricole ou artisanales soumises à la législation des installations classées,
3. les terrains de camping et caravanning,
4. les caravanes isolées,
5. les carrières,
6. les habitations légères de loisirs

les bâtiments à vocation agricole.

ARTICLE 2AU 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ouverture de la zone est subordonnée à l'extension des réseaux et à la modification du PLU.

Section 2- Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE 2AU 3 A 2 AU13

Non réglementé.

Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 2AU 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0.

ZONE 2AU

Caractère de la zone

La zone 2AU, d'une surface d'environ **8 hectares**, comprend plusieurs sites : Pibouls, le village et Malmont. Ces zones, en continuité de zones urbanisées représentent les réserves foncières de la commune pour l'urbanisation à moyen/long terme.

Ces secteurs, insuffisamment équipés, ont des voies publiques et des réseaux à la périphérie immédiate qui n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions pouvant s'implanter. L'urbanisation future de la zone est subordonnée au renforcement des réseaux, aux travaux de viabilité à l'intérieur de la zone (voirie, eau potable, éclairage, électricité, défense incendie) et au besoin démographique.

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à permettre le renforcement des quartiers existants.

Cette zone à règlement strict (C.O.S. = 0) pourra être ouverte à l'urbanisation par une modification ou une révision du PLU et se construire dans le cadre d'une opération d'aménagement ou au fur et à mesure de son équipement.

Section 1- Nature de l'occupation des sols

ARTICLE 2AU 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- 1- Les constructions de toute nature.
- 2- Les lotissements et ensemble d'habitations.
- 3- Les divers modes d'occupation du sol à l'exception des aires permanentes de stationnement ouvertes au public.
- 4- Les terrains de camping et caravanning ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
- 5- L'ouverture de carrières.

Les installations industrielles classées ou non.

ARTICLE 2AU 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ouverture de la zone est subordonnée à l'extension des réseaux et à la modification du PLU.

Section 2- Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE 2AU 3 A 2 AU13

Non réglementé.

Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 2AU 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0.

Titre IV LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Caractère de la zone

La zone A, d'une surface d'environ **405 hectares**. Elle englobe la majorité des terres exploitées de la commune. Ces espaces de la commune sont à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou écologique. D'importants espaces boisés, un bâti constitué par quelques fermes de qualité et un important petit patrimoine constituent des éléments paysagers à protéger. Ces zones sont exclusivement réservées à l'activité agricole.

Le sous-secteur Ap pour lequel la vocation agricole des terres est reconnue mais où toute construction est interdite du fait de la proximité avec les habitations.

Les dispositions règlementaires de la zone ont comme objectifs essentiels :

- préserver l'activité agricole qui constitue un atout économique et environnemental pour Belfort du Quercy
- protéger les éléments paysagers du site (bâti, espaces boisés...)

Section 1- Nature de l'occupation des sols

ARTICLE A 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol, sauf celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE A 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ✓ **L'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 50 % de la surface existante (SHOB) et de 250 m² de Surface Hors Œuvre nette au total (existant + extension) uniquement si elle est nécessaire à l'exploitation agricole et forestière**
- ✓ **Les constructions ou installations nouvelles, l'adaptation des constructions ou installations existantes doivent être liées et nécessaires :**
 - **à l'exploitation agricole ou forestière. Dans ce cas, l'implantation des constructions ou installations nouvelles, sauf pour l'adaptation d'une construction existante isolée, doit se faire le plus proche possible du siège et des bâtiments d'exploitation existants (à moins de 50 mètres).**
- ✓ **Les bâtiments repérés dans le document graphique sous le symbole  et dont la liste est annexée en fin de règlement pourront faire l'objet d'un changement de**

destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole..

- ✓ Les gîtes s'ils sont aménagés dans des bâtiments existants et sous réserve de constituer un complément d'activité pour une exploitation agricole.**
- ✓ Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles.**
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux agricoles, aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, et leur accès.**

Section 2- Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE A 3- ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Pour être constructible toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou à une voie privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

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

2 – VOIRIE

Néant

ARTICLE A 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – ASSAINISSEMENT

a- Eaux usées

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux est interdite.

L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

b-Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise, à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

3- ÉLECTRICITE

Le terrain destiné à accueillir l'habitation liée à l'exploitation agricole doit être raccordé au réseau de distribution d'électricité et de télécommunication.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant l'alimentation en électricité.

ARTICLE A 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour limiter l'impact des installations d'assainissement individuel sur le milieu naturel et des raisons techniques, la superficie minimale des parcelles doit être conforme à la réglementation en vigueur.

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

1 - Dans les hameaux, les constructions à usage d'habitation seront, de façon générale, implantées à l'alignement, ou en fonction de l'implantation des constructions voisines.

2 - En dehors des parties agglomérées (hameaux), les constructions à usage d'habitation seront implantées en tenant compte des implantations riveraines, s'il en existe, sinon en faisant en sorte que la distance entre le bâtiment et l'alignement opposé de la voie soit au moins égale à la hauteur du bâtiment.

Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas :

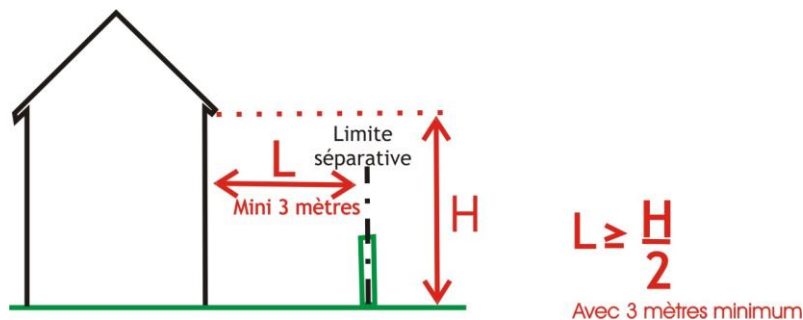
- ✕ pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux (EDF, téléphonie...)
- ✕ pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant leur proximité immédiate
- ✕ pour les travaux de restauration et l'extension contiguë au bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite minimale de recul.

4- De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra être implantée à 4 m minimum de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères.

En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive ...) à l'intérieur de cette marge de recul minimale (4 m), afin de permettre le passage des engins d'entretien.

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

A moins que les constructions ne jouxtent les limites séparatives de propriété, elles respecteront les marges d'isolement telles que la distance mesurée horizontalement, de tout point du bâtiment à la limite de propriété, soit au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.



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

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra être implantée à 4 m minimum de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères.

En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive ...) à l'intérieur de cette marge de recul minimale (4 m), afin de permettre le passage des engins d'entretien.

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

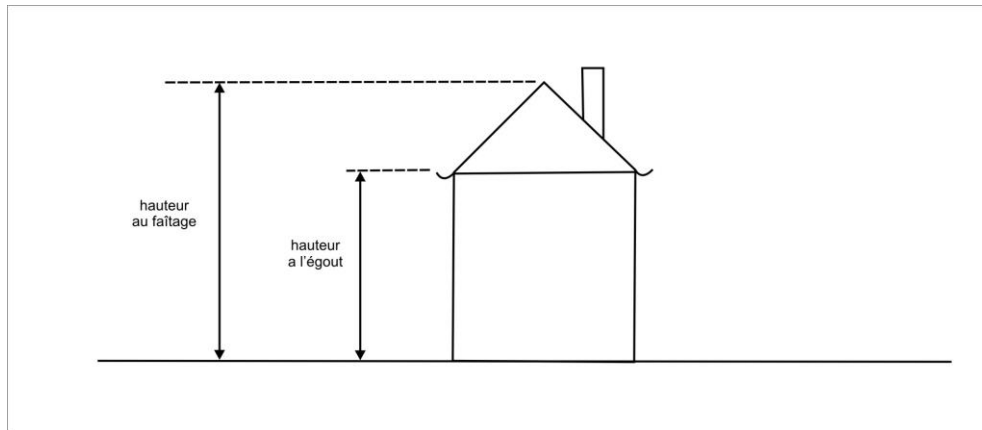
Une distance minimale d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, suivant la nature des constructions, leur hauteur et leur exposition.

ARTICLE A 9- EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE A 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation existante dans la zone et susceptible d'être étendue ne pourra excéder 7 mètres à l'égoût du toit.



La hauteur des bâtiments nécessaires aux exploitations est limitée à 12 mètres à l'égout du toit. Elle n'est cependant pas limitée pour les éléments d'infrastructures conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves,...).

Les abris de jardins ne devront pas excéder 4 mètres.

ARTICLE A 11-ASPECT EXTERIEUR

1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GENERALES

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction existante inadaptée au site naturel ou bâti, sera interdite. L'inadaptation au site pourra résulter notamment (énumération non exhaustive) :

De l'implantation de la construction ne tenant pas compte du relief du terrain naturel (construction sur une ligne de crête, sur un terrain à trop forte pente, faîtage des bâtiments perpendiculaires aux courbes de niveau...).

Du volume de la construction à édifier (éviter les formes compliquées, les pentes excessives de toitures...rechercher des proportions équilibrées, regrouper les conduits de fumée et de ventilation dans un nombre réduit de souches sortant le plus près possible du faîtage...)

De l'utilisation de matériaux naturels ou fabriqués non appropriés, de la mise en œuvre défectueuse de matériaux traditionnels ou nouveaux.

De l'emploi de teintes agressives, ou trop foncées, pour l'exécution des enduits et peintures extérieures ou dans l'aspect des matériaux de couverture.

De percements de façades disproportionnés ou mal répartis, de mauvaises dispositions ou de formes de lucarnes....

Sont interdits :

- ✓ L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- ✓ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

2 - NOUVELLES CONSTRUCTIONS

a - Les constructions à usage d'habitation

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Toutes les façades devront être dans les tons des maisons anciennes. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

b – Les clôtures

Les clôtures devront être réalisées en haies vives en utilisant de préférence plusieurs essences végétales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 mètres pour une implantation à 0,50m des limites séparatives.

A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,80m.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80 mètres, sauf pour les ouvrages techniques ou les équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

3- LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES A USAGE D'HABITATION

a – Volumes et formes

Les constructions doivent respecter la volumétrie originelle du bâtiment, utiliser une technique et des matériaux proches de ceux d'origine.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

b – Toitures

La toiture du volume principal devra présenter une pente minimale de 80 %.

La toiture des volumes annexes devra présenter une pente minimale de 40 %.

La couverture sera en tuiles plates ou galbées et de couleur rouge ou brun vieilli exclusivement, l'ardoise est autorisée. Le panachage est proscrit.

Les panneaux solaires sont permis si l'impact visuel depuis tout espace public est limité.

c – Façades

Toutes les façades devront recevoir un enduit dans les tons des maisons existantes des enduits traditionnels (au mortier de chaux naturelle et de sable de pays).

Tous les matériaux destinés par leur conception à être enduits ne peuvent pas rester en l'état.

Toutefois, les matériaux non traditionnels pourront être autorisés mais une étude architecturale devra rendre compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

d – Clôtures

Les clôtures séparatives doivent avoir une hauteur maximale d'1,80 mètre et seront constituées soit d'un grillage ou d'un mur.

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques doivent être constituées par :

- soit par un mur de pierre de pays ou maçonnerie recouverte d'un enduit dans les tons environnants ne pouvant excéder 2 mètres ;
- soit par des haies vives (réglementées par le code civil) ;
- soit par un dispositif à claire voie (grillage, grille...) doublé d'une haie vive et comportant ou non un mur bahut ne pouvant excéder 1,2 mètre.

Les arbres de haute tige en alignement et les haies mixtes existantes devront être conservés.

4 - BATIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE

Ces bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

a– Couleurs et matériaux

Sans étude de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement, les matériaux bruts utilisés en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduits extérieurs sont interdits.

b– Toitures

Elles devront s'intégrer au mieux au site.

c- Les clôtures

Les clôtures en bordure d'espaces publics devront être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage.

Ces haies devront être composées de plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 mètres.

Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 2 mètres, sauf pour les ouvrages techniques ou les équipements nécessitant des principes de sécurité différents.

5- REGLES PARTICULIERES AUX ELEMENTS BATIS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1 7° DU CODE DE L'URBANISME

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures...

Tous les travaux réalisés sur l'édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1.7 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et de mise en valeur :

- ✱ Des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;
- ✱ De leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- ✱ Des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

Dans le cas de la restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.7 du code de l'urbanisme, le propriétaire devra faire appel aux services du SDAP du Lot (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine).

ARTICLE A 12-STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**PRESERVATION DES BOISEMENTS EXISTANTS**

Il faut que les plantations existantes soient maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ESPACES BOISES CLASSES

Les dispositions du Code de l'Urbanisme : articles L.130-1 et suivants et articles R130-1 à R130-15 sont applicables aux espaces boisés classés à conserver à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le document graphique et conformément à la légende.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces revêtues d'éléments de sols minéraux étanches sont limitées aux nécessités d'accès, d'emplacements de parkings et de terrasses. Dans tous les cas, un revêtement non étanche est préféré.

Des rideaux d'arbres doivent masquer, dans la mesure du possible toutes les installations.

Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

TITRE V LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Caractère de la zone

La zone N englobe une superficie d'environ **509 hectares**. C'est une zone naturelle et forestière équipée ou non à protéger en raison de la qualité environnementale, écologique et esthétique des sites. Toutefois, le règlement autorise la construction d'annexes, l'extension limitée et le changement de destination des constructions existantes.

Le secteur N correspond à des secteurs boisés ou naturels qu'il convient de préserver en raison de la qualité environnementale, écologique et paysagère des sites (ZNIEFF, Natura 2000 ...)

Le secteur Nh permet l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes situées au sein de la zone agricole.

Les dispositions réglementaires de la zone visent principalement :

- la protection des éléments du paysage bâti de caractère, la végétation et les abords des ruisseaux

Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.123-1 7° sont prévues, afin de préserver les bâtiments remarquables, mentionnés au plan graphique.

Section 1- Nature de l'occupation des sols

ARTICLE N 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans le secteur N :

Toutes les formes d'occupation des sols

Dans le secteur Nh :

Toutes les formes d'occupation des sols à l'exception de celles liées à l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes situées au sein de la zone agricole (Cf. Art NH2).

ARTICLE N 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur N sont admis :

- × La réhabilitation ou l'extension mesurée de constructions existantes est permise si l'équipement est suffisant et si elles n'aggravent pas les risques et la qualité

environnementale. L'extension maximale des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ne pourra dépasser 50% de la Surface Hors Œuvre Brute et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.

- ✗ La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées.
- ✗ Les équipements et aménagements nécessaires à la protection contre l'incendie de l'ensemble forestier
- ✗ Les constructions et installations strictement liées aux exploitations forestières
- ✗ L'adaptation, la transformation et le changement de destination des constructions existantes.
- ✗ Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif.
- ✗ La construction des annexes
- ✗ Les piscines

Dans le secteur Nh sont admis :

- 1- L'adaptation et le changement de destination des constructions existantes ;
- 2- La réfection des constructions existantes ;
- 3- L'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dans une limite de 50 % de la Surface Hors Œuvre Brute et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.
- 4- Les piscines

Section 2- Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE N 3- ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE N 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – ASSAINISSEMENT

2.1. Eaux usées :

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

2.2. Eaux pluviales :

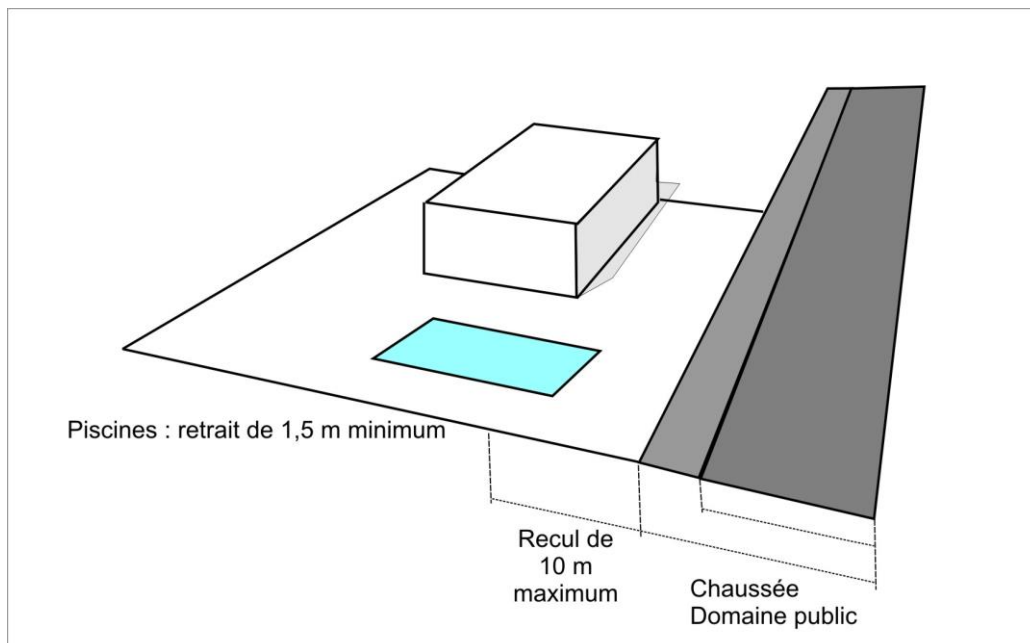
Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, si le constructeur réalise, à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE N 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront avoir une superficie minimale pour l'assainissement compatible avec la carte d'aptitude des sols.

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

1 - les extensions des constructions existantes doivent être implantées à une distance maximale de 10 mètres



2- De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra être implantée à 4 m minimum de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères.

En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive ...) à l'intérieur de cette marge de recul minimale (4 m), afin de permettre le passage des engins d'entretien.

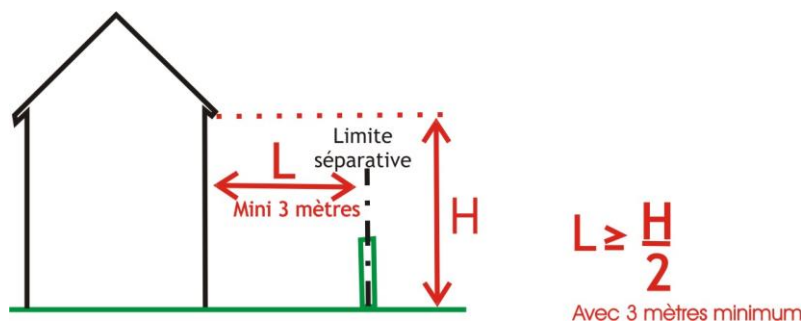
Les secteurs Nh :

Les aménagements et les extensions mesurées des constructions existantes peuvent être autorisés à condition que cela ne diminue pas le retrait par rapport aux voies.

Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier.

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

1 - Toute construction à usage d'habitation et les extensions des constructions existantes doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieur à 3 mètres.



2 - De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, toute construction devra être implantée à 4 m minimum de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères.

En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive ...) à l'intérieur de cette marge de recul minimale (4 m), afin de permettre le passage des engins d'entretien.

Les secteurs Nh :

Les aménagements et les extensions mesurées des constructions existantes peuvent être autorisés à condition que cela ne diminue pas le retrait par rapport aux limites séparatives.

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

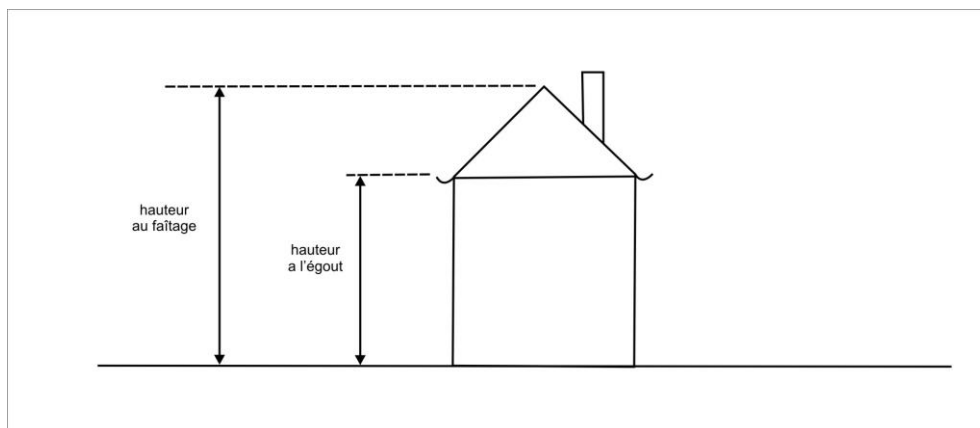
Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N 9- EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE N 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur limitée maximale des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit. Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas de nécessité technique liée à la nature de l'équipement.



Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent observer des hauteurs supérieures (pylônes, antennes, ...).

ARTICLE N 11-ASPECT EXTERIEUR

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction existante inadaptée au site naturel ou bâti, sera interdite. L'inadaptation au site pourra résulter notamment (énumération non exhaustive) :

- De l'implantation de la construction ne tenant pas compte du relief du terrain naturel (construction sur une ligne de crête, sur un terrain à trop forte pente, faîtage des bâtiments perpendiculaires aux courbes de niveau...).

- Du volume de la construction à édifier (éviter les formes compliquées, les pentes excessives de toitures...rechercher des proportions équilibrées, regrouper les conduits de fumée et de ventilation dans un nombre réduit de souches sortant le plus près possible du faîtage...)
- De l'utilisation de matériaux naturels ou fabriqués non appropriés, de la mise en œuvre défectueuse de matériaux traditionnels ou nouveaux.
- De l'emploi de teintes agressives, ou trop foncées, pour l'exécution des enduits et peintures extérieures ou dans l'aspect des matériaux de couverture.
- De percements de façades disproportionnés ou mal répartis, de mauvaises dispositions ou de formes de lucarnes....

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

a – Volumes et formes

Les constructions doivent respecter la volumétrie originelle du bâtiment, utiliser une technique et des matériaux proches de ceux d'origine.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

b – Toitures

La toiture du volume principal devra présenter une pente minimale de 100 %.

La toiture des volumes annexes devra présenter une pente minimale de 40 %.

La couverture sera en tuiles plates ou galbées et de couleur rouge ou brun vieilli exclusivement, l'ardoise est autorisée. Le panachage est proscrit.

Les panneaux solaires sont permis si l'impact visuel depuis tout espace public est limité.

c – Façades

Toutes les façades devront recevoir un enduit dans les tons des maisons existantes des enduits traditionnels (teinte sable, ocre, pierre).

Toutefois, les matériaux non traditionnels pourront être autorisés mais une étude architecturale devra rendre compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

d – Clôtures

Les clôtures séparatives doivent avoir une hauteur maximale d'1,80 mètre et seront constituées soit d'un grillage ou d'un mur.

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques doivent être constituées par :

- soit par un mur de pierre de pays ou maçonnerie recouverte d'un enduit dans les tons environnants ne pouvant excéder 2 mètres ;
- soit par des haies vives (réglementées par le code civil) ;
- soit par un dispositif à claire voie (grillage, grille...) doublé d'une haie vive et comportant ou non un mur bahut ne pouvant excéder 1,2 mètre.

Les arbres de haute tige en alignement et les haies mixtes existantes devront être conservés.

c. Règles particulières aux éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme

a) Dispositions générales :

La restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.7 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle : volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures...

Tous les travaux réalisés sur l'édifice faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1.7 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et de mise en valeur :

- * Des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;
- * De leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- * Des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

Dans le cas de la restauration, la réhabilitation et l'extension d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.7 du code de l'urbanisme, le propriétaire devra faire appel aux services du SDAP du Lot (Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine).

ARTICLE N 12-STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

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

PRESERVATION DES BOISEMENTS EXISTANTS

Il faut que les plantations existantes soient maintenues ou remplacées par des plantations plus ou moins équivalentes.

ESPACES BOISES CLASSES

Les dispositions du Code de l'Urbanisme : articles L.130-1 et suivants et articles R130-1 à R130-15 sont applicables aux espaces boisés classés à conserver à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le document graphique et conformément à la légende.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces revêtues d'éléments de sols minéraux étanches sont limitées aux nécessités d'accès, d'emplacements de parkings et de terrasses. Dans tous les cas, un revêtement non étanche est préféré.

Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé