

---

# TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

---

## **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION**

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

## **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 - L'article L.111-10 du code de l'urbanisme : Le sursis à statuer**

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de 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.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés. 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.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

**4 - 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

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

Le patrimoine bâti repéré au document graphique et à l'annexe 5-5 est protégé. La démolition totale ou partielle des bâtiments et éléments bâtis remarquables recensés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme est interdite.

*Le permis de démolir :*

En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme et conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 28 septembre 2009, les travaux ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir

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.

**5 - 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.

**6 - L'article L.111-4° du code de l'urbanisme : *La desserte des réseaux***

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.

**7 - Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace**, ainsi que les autres réglementations locales ou prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols

**8 - Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :**

Les Espaces Naturels Sensibles des Départements

Le Droit de Prémption Urbain

Les secteurs faisant l'objet d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble

Les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique.

**9 - 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.

**10 - 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. »

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

### **11- Article L 112-16 du Code de la Construction**

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

### **Rappels réglementaires :**

Suite au décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme, les autorisations d'urbanisme sont regroupées en 3 procédures :

- × Permis de construire ou déclaration préalable
- × Permis d'aménager ou déclaration préalable
- × Permis de démolir.

### *Le permis de construire et la déclaration préalable :*

. Les permis de construire ne portent que sur des biens immobiliers. Sont soumises au permis de construire, les constructions qui créent plus de 20 m<sup>2</sup> de SHOB (Surface Hors Œuvre Brute).

. Sont soumises à déclaration préalable :

- Les constructions qui créent entre 2 et 20 m<sup>2</sup> de SHOB
- Les changements de destination sans modification des structures porteuses du bâtiment ou de la façade.
- Les constructions de moins de 2 m<sup>2</sup> qui ont une hauteur de plus de 12 mètres.

- L'édification des clôtures, autres qu'à usage agricole et forestier, à condition que la commune l'ait instituée par délibération (R.421-12).
- Les murs ayant une hauteur supérieure ou égale à 2 mètres (R.421-9 e)
- Les piscines ayant un bassin supérieur à 10 m<sup>2</sup> et inférieur à 100 m<sup>2</sup> (R. 421-1 et suivants)
- Les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs ayant une SHON supérieure à 35 m<sup>2</sup> (R.421-9 b)....

Le permis d'aménager et la déclaration préalable :

. Sont soumises à permis d'aménager les opérations de plus de 2 lots :

- Lorsqu'elles prévoient des voies et des espaces publics ou collectifs
- Lorsqu'elles sont situées dans un secteur sauvegardé ou un site classé (même si aucune voie ou espace public ne sont créés).
- Les créations ou agrandissement de camping conformément aux articles R. 421-19 c et e.
- Les parcs résidentiels de loisirs ( R.421-19 d et e)
- Les villages de vacances en hébergement léger ( R.421-19 d)
- Terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés (R.421-19 g)
- Les parcs d'attraction ou aires de jeux et de sports ouverts au public supérieur à 2 ha (R.421-19h)
- Les aires de stationnement ouvertes au public, ainsi que les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou résidences mobiles contenant plus de 50 places (R.421-19j)
- Les affouillements ou exhaussements de sol d'une superficie supérieure ou égale à 2 ha et d'une profondeur supérieure à 2 mètres (R.421-19k).....

. Sont soumises à déclaration préalable :

- Les opérations d'aménagement de 2 lots ou moins ou plus de 2 sans création de voies et espaces publics.
- Le stationnement de plus de 3 mois consécutifs ou non par an de caravanes isolées est soumis à déclaration (article R 421-23 d)
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés et pendant l'élaboration d'un PLU (R.421-23 g)....

Le permis de démolir :

Il est exigible, sur certaines parties du territoire, préalablement à des travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisables, en tout ou partie, des constructions de toutes natures à l'exception des lignes électriques et des canalisations.

. Sont soumises au permis de démolir les travaux situés :

- Dans un secteur comprenant tout ou partie de la commune, délimité par une délibération du conseil municipal.
- Dans le champ de visibilité d'un monument historique.
- Dans une ZPPAUP.
- Dans un site inscrit ou classé.
- Dans un secteur ou une construction délimité par le PLU au titre de l'article L.123-1-7°.
- Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité.

Dans un périmètre de restauration immobilière.

En application de l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme et par délibération du 28 septembre 2009, le Conseil municipal décide que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction délimitée par le PLU au titre de l'article L.123-1-7° située sur le territoire communal doivent être précédés d'un permis de démolir.

### **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 – PRECISIONS D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT**

**Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure**

- \* 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 (pylônes, 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 – 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 L 423-1 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 6 – LES ESPACES BOISES CLASSES**

Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame de cercles verts 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 7 – 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 :

**La zone UA**, noyaux urbains denses de la commune composés de constructions présentant un intérêt patrimonial fort à préserver, desservi par l'assainissement collectif. Cette zone est destinée à accueillir l'habitat et les activités à caractère central.

**La zone UB** correspond aux hameaux et extensions de la commune ayant vocation principale d'habitation, de commerce et de service. Elle comprend deux secteurs :

La zone UBa est constituée des extensions urbaines pavillonnaires à vocation principale d'habitation en assainissement collectif.

La zone UBb est constituée des hameaux traditionnels à vocation principale d'habitation en assainissement autonome.

**La zone UL** correspond à un secteur de la commune destiné à l'accueil d'activités liées aux loisirs et à l'hébergement touristique.

**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 sous forme de constructions individuelles.

**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.

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 Ap**, zone agricole protégée. Toute construction ou installation nouvelle est interdite

**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 14 hectares, correspond aux noyaux historiques de la commune. Elle comprend quatre sites : du nord au sud, Cieurac (1,3 ha), La Durantie (2,8 ha), le village (7,2 ha) et Laborie (2,8 ha). Elle se compose d'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, desservie par l'assainissement collectif, est réservée principalement à l'habitat, à l'artisanat, aux commerces, aux services et aux équipements publics ou privés.

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.***

*Par délibération du Conseil municipal en date du 28 septembre 2009, et conformément à l'article L 421-3 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction délimitée par le PLU au titre de l'article L 123-1-7° située sur le territoire communal doivent être précédés d'un permis de démolir.*

## 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 (en application de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme).
- ✗ les habitations légères de loisirs régies par l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme
- ✗ les travaux et installations divers autres que les aires de jeu, de sports et de stationnement ouvertes au public

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

1. Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation dans le cadre du régime des installations classées,
  - ✗ 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.

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.

2. 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.

3. Élément du patrimoine bâti à protéger :

Les aménagements ou extensions des éléments bâtis identifiés au document graphique au titre de l'article L123-1-7° sont autorisés dès lors qu'ils permettent la préservation du caractère esthétique ou historique desdits édifices dont l'intérêt patrimonial est défini en pièce 5-5.

## 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 fond 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 celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Pour toute création d'un nouvel accès sur la RD820, le gestionnaire devra obligatoirement être consulté.

#### 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.

### 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.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés (mentionné dans les annexes sanitaires) afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

## 3- ÉLECTRICITE- TELEPHONE

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

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 :**

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- En raison de la topographie, de la nature du sol, ou de la configuration de la parcelle (géométrie, exposition, orientation...).
- Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...);
- Dans les ensembles d'habitation, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie, sur l'implantation actuelle à condition :

- que la saillie n'excède pas 0,80 m
- qu'aucune de ces saillies ne soit située en hauteur à moins de 3 m du trottoir ou de la voie, dans le cas où la façade existante est à moins de 4 m de la voie existante.

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

### **1- DISPOSITIONS GENERALES**

Toute construction à usage d'habitation devra être implantée ~~sur au moins une des deux limites :~~

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

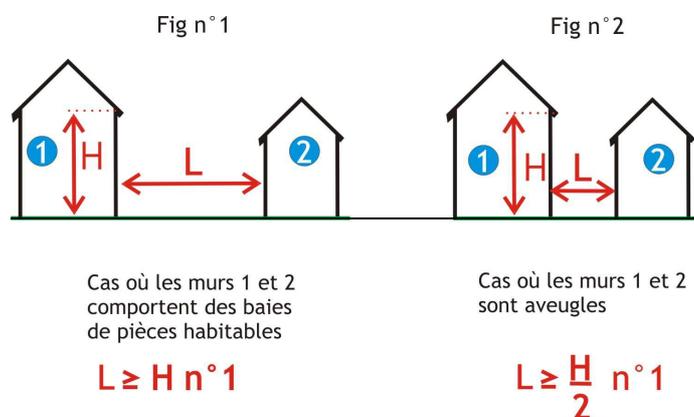
**A TITRE DEROGATOIRE, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES DE CELLES DEFINIES CI-DESSUS PEUVENT ETRE ADMISES :**

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

## 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-dessous 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 mètres sous sablière. 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 préalable 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 de proximité immédiate, 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 au maximum les terrassements.

✓ Façades

Toutes les façades employant des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit devront recevoir un enduit dans les tons des maisons anciennes 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.

✓ 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 proscrit.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public, d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb et que les cadres support soient de la même teinte que les panneaux.

✓ 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 clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures sur l'espace public devront être composées :

- Soit d'un mur 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 habituelles ci-après :

### **1 – HABITATIONS :**

Il est exigé deux places de stationnement pour les 100 premiers m<sup>2</sup> de SHON et une place supplémentaire par 50 m<sup>2</sup> supplémentaires.

#### 2 – BUREAUX :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.

#### 3 – COMMERCES

Commerces ayant une surface de vente de :

- **moins de 100 m<sup>2</sup>**, il est exigé une place de stationnement par 20m<sup>2</sup> de surface de vente.
- **entre 100 et 500 m<sup>2</sup>**, il est exigé deux places par 20m<sup>2</sup> de surface de vente

#### 4 – ÉQUIPEMENT HOTELIER ET DE RESTAURATION

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### 5 –MAISONS DE RETRAITE

Il est exigé une place de stationnement par lit

#### 6 – ETABLISSEMENTS SCOLAIRES

Il est nécessaire de prévoir deux places de stationnement par classe. Ces établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement suffisante pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

#### 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.

## **ARTICLE UA 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.

Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente.

## **2 – ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS A CREER**

Les végétaux utilisés doivent être des essences locales et seront plantés en tenant compte de la présence des réseaux.

## **3 – PLANTATIONS SUR LES PARCS DE STATIONNEMENT**

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

## **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 55 hectares, correspond aux extensions de la commune, enveloppant les zones centrales et constituées essentiellement de maisons individuelles. Elle se répartit sur cinq sites : du nord au sud, Cieurac, La Durantie, le village, Laborie et La Cabre Haute

La zone UBa est constituée des extensions urbaines pavillonnaires à vocation principale d'habitation en assainissement collectif.

La zone UBb est constituée des extensions à vocation principale d'habitation en 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 de prescriptions 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.***

*Par délibération du Conseil municipal en date du 28 septembre 2009, et conformément à l'article L 421-3 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction délimitée par le PLU **au titre de l'article L 123-1-7°** située sur le territoire communal doivent être précédés d'un permis de démolir.*

### 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 caravaning, 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 habitations légères de loisirs régies par l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme
- \* les travaux et installations divers autres que les aires de jeu, de sports et de stationnement ouvertes au public

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

1. Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation dans le cadre du régime des installations classées,
  - \* 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.

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.

2. 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.

### 3. Élément du patrimoine bâti à protéger :

Les aménagements ou extensions des éléments bâtis identifiés au document graphique au titre de l'article L123-1-7° sont autorisés dès lors qu'ils permettent la préservation du caractère esthétique ou historique desdits édifices dont l'intérêt patrimonial est défini en pièce 5-5.

## Section 2- Conditions de l'occupation des sols

### **ARTICLE UB 3- ACCES ET VOIRIE**

#### **1-ACCES**

Les accès doivent être en nombre limité. Lorsque plusieurs accès sont possibles, ils devront être regroupés. 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 fond 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 celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Pour toute création d'un nouvel accès sur les RD820 et RD43, le gestionnaire devra obligatoirement être consulté.

#### **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

Toute construction à usage d'habitation 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.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés (mentionné dans les annexes sanitaires) afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

### **3- ÉLECTRICITE- TELEPHONE**

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

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 UBb : Les nouvelles constructions devront réserver une superficie libre de toutes constructions de 300 m<sup>2</sup> pour l'installation des équipements d'assainissement autonome.

### **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

***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 12 mètres par rapport à l'alignement de la voie, publique ou privée, existante ou à créer. Le recul maximal s'applique à une façade de la construction.

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

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- En raison de la topographie, de la nature du sol, ou de la configuration de la parcelle (géométrie, exposition, orientation...).
- Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...).
- Dans les ensembles d'habitation, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain.

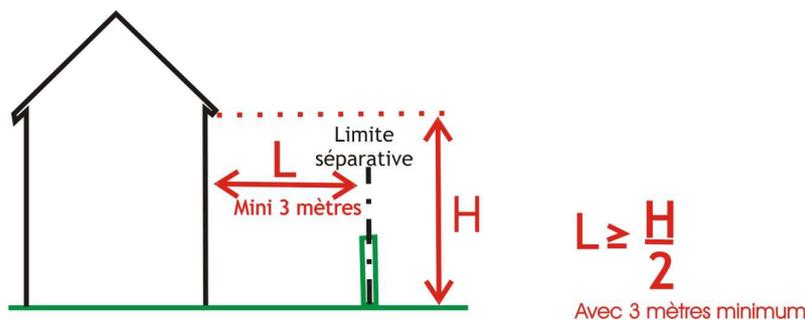
### **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

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 inférieure à 3 mètres.



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

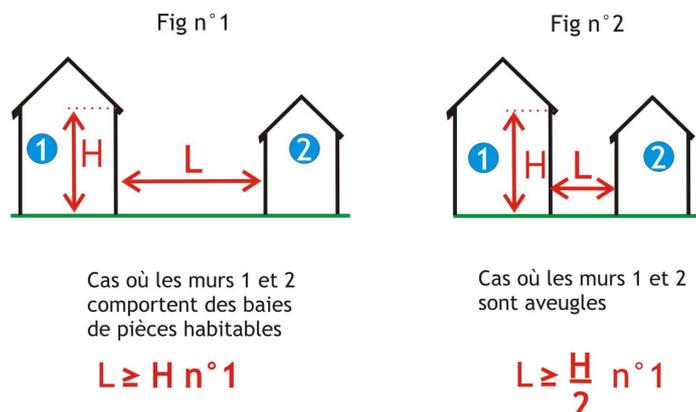
- pour le cas d'extensions, d'aménagement et de restauration de bâtiments existants.

**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 3 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).



## **ARTICLE UB 9- EMPRISE AU SOL**

Non règlementé

## **ARTICLE UB 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 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 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.

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 préalable » 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 de proximité immédiate, 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 :

### 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.

### Constructions nouvelles

#### ✓ Implantation et terrassements

Les implantations seront réalisées suivant les courbes de niveau en limitant au maximum les terrassements.

Sur les terrains à forte pente, les niveaux de terrasse seront établis par des soutènements en pierre. 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 employant des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit devront recevoir un enduit dans les tons des maisons anciennes 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.

#### ✓ Couvertures

La toiture du volume principal devra présenter une pente minimale de 60 %.

La toiture des volumes annexes de plus de 20m<sup>2</sup> devra présenter une pente minimale de 40 %.

Les annexes de plus de 20m<sup>2</sup> des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU

devront observer une pente de toit et des matériaux en harmonie avec la toiture du volume principal.

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'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb et que les cadres support soient de la même teinte que les panneaux.

✓ 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 clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures sur l'espace public devront être composées soit :

- Soit d'un mur 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

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.

Il est recommandé de reculer les clôtures sur les entrées de parcelles en bordures afin de constituer dans la mesure du possible un parking de midi et d'éviter les stationnements et les manœuvres sur la voirie.

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 habituelles ci-après :

### **1 – HABITATIONS :**

Il est exigé deux places de stationnement pour les 100 premiers m<sup>2</sup> de SHON et une place supplémentaire par 50 m<sup>2</sup> de SHON supplémentaire.

### **2 – BUREAUX :**

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.

### **3 – COMMERCES**

Commerces ayant une surface de vente de :

- **moins de 100 m<sup>2</sup>**, il est exigé une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- **entre 100 et 500 m<sup>2</sup>**, il est exigé deux places par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente

### **4 – ÉQUIPEMENT HOTELIER ET DE RESTAURATION**

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

### **5 – ETABLISSEMENTS SCOLAIRES**

Il est nécessaire de prévoir deux places de stationnement par classe. Ces établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement suffisante pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

### 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.

## **ARTICLE UB 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.

Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente.

### **2 - ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS A CREER**

- ✓ Les espaces libres des unités foncières privatives doivent être organisés et comporter au moins 10 % de la surface en jardin planté et gazonné.
- ✓ 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.
- ✓ Dans les opérations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 30 m<sup>2</sup> par lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1000 m<sup>2</sup>.

Les végétaux utilisés doivent être des essences locales et seront plantés en tenant compte de la présence des réseaux.

### **3 - 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

## **ZONE UL**

### **Caractère de la zone**

**La zone UL**, d'une surface d'environ 7 hectares, correspond aux constructions et installations à usage d'hébergement touristique et de loisirs situées au lieu-dit « Mérigou ».

L'objectif des dispositions réglementaires s'attache principalement à maintenir la vocation touristique de la commune tout en répondant aux préoccupations de diversification des fonctions.

### **Section 1- Nature de l'occupation des sols**

#### **ARTICLE UL 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols, à l'exception de ceux visés à l'article UL 2.

#### **ARTICLE UL 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Seules sont admises :

- les constructions à usage d'accueil d'activités touristiques et de loisirs ;
- les constructions à usage d'habitation liées aux activités de loisirs et de tourisme ;
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est liée au fonctionnement ou au gardiennage des installations, constructions et équipements autorisés.

### **Section 2- Conditions de l'occupation des sols**

#### **ARTICLE UL 3- ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voirie doivent être adaptés au mode d'occupation du sol envisagé. Ils doivent être aménagés de manière, d'une part, à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation et, d'autre part, à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des services de secours aux blessés.

## **ARTICLE UL 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1- EAU POTABLE**

Toute construction qui le nécessite doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine un apport complémentaire (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires implantés sur les aires de repos ou de services) peut être admis par pompage autonome et servir à la lutte contre l'incendie ainsi qu'à la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage.

### **2- ASSAINISSEMENT**

#### *a-Eaux usées*

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des dispositifs de traitement respectant les textes réglementaires.

#### *b-Eaux pluviales*

Les aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

## **ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé

## **ARTICLE UL 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 les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un recul maximal de 8 mètres de l'alignement de la voie. Le recul maximal s'applique à une façade de la construction.

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

## **ARTICLE UL 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 entre deux constructions non contiguës sera au minimum de 4 mètres.

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 sécurité et de défense contre l'incendie pourront être satisfaites par ailleurs.

## **ARTICLE UL 9- EMPRISE AU SOL**

Non règlementé

## **ARTICLE UL 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions nouvelles mesurée de la sablière au terrain naturel ne pourra excéder 7 mètres avec une tolérance de 1 mètre supplémentaire pour permettre la réalisation d'un nombre entier d'étages.

## **ARTICLE UL 11- ASPECT EXTERIEUR**

### **1 – DISPOSITIONS 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.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale.

## 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 au maximum les terrassements.

Sur les terrains à forte pente, les niveaux de terrasse seront établis par des soutènements en pierre. Les seuils de rez de chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de « motte » autour de l'habitation).

### ✓ Couvertures

La toiture du volume principal devra présenter une pente minimale de 70 %.

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 terrasses couvrant la totalité du toit sont interdites.

### ✓ Les matériaux

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) d'un parement ou d'un enduit sont interdits. Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie doit être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

### ✓ Les clôtures

Les éléments composant les clôtures en limite de propriété seront d'une grande simplicité et pourront être constitués d'une grille, d'un grillage ou d'un écran en bois ou pierres.

## **ARTICLE UL 12- STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations 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.

### **ARTICLE UL 13- ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

1- Les arbres et les plantations existantes doivent être maintenus sur les sites non bâtis.

2- Les espaces qui sont libres de toutes constructions doivent être maintenus en l'état et ne doivent pas être imperméabilisés afin de ne pas entraver la pénétration gravitaire des eaux de pluie.

3- Les végétaux utilisés doivent être des essences locales et seront plantés en tenant compte de la présence des réseaux.

4- Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale pour 4 emplacements.

## **Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **ARTICLE UL 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

---

## **TITRE III LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---

## ZONE 1AU

### Caractère de la zone

**La zone 1AU**, d'une surface d'environ 7 hectares, comprend plusieurs sites : le Village, Laborie et Cieurac.

Ces secteurs, à caractère naturel, sont ouverts à l'urbanisation car les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

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 diversifié, de commerces, services, artisanat et également des équipements publics.

Chacun des secteurs 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,
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 caravaning, 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).

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**

- Les établissements classés ou non nécessaires à la vie du quartier tels que laveries, pharmacies, etc.

### **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.

Tout nouvel accès direct sur la RD43 est interdit.

### **2-VOIE NOUVELLE**

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

- 4 mètres de chaussée

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 1AU 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.

#### *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.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés (mentionné dans les annexes sanitaires) afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

### **3- ÉLECTRICITE- TELEPHONE**

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

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**

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

## **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

***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 12 mètres par rapport à l'alignement de la voie, publique ou privée, existante ou à créer. Le recul maximal s'applique à une façade de la construction.

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

- En raison de la topographie, de la nature du sol, ou de la configuration de la parcelle (géométrie, exposition, orientation...).
- Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...);
- Dans les ensembles d'habitation, mais uniquement sur les voies intérieures nouvelles, dans la mesure où elles contribuent à une meilleure conception de l'espace urbain.

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

## **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**

Non règlementé

## **ARTICLE 1AU 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres sous sablière. La hauteur définie ci-dessus est comptée à partir du sol naturel avant travaux.

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

## **ARTICLE 1AU 11- ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENTS DES ABORDS**

### **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 préalable » 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 de proximité immédiate, 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 au maximum les terrassements. Sur les terrains à forte pente, les niveaux de terrasse seront établis par des soutènements en pierre. 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 employant des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit devront recevoir un enduit dans les tons des maisons anciennes 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.

### ✓ Couvertures

La toiture du volume principal devra présenter une pente minimale de 60 %.

La toiture des volumes annexes de plus de 20m<sup>2</sup> devra présenter une pente minimale de 40 %.

Les annexes de plus de 20m<sup>2</sup> des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU devront observer une pente de toit et des matériaux en harmonie avec la toiture du volume principal.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb et que les cadres support soient de la même teinte que les panneaux.

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

✓ 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 clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures sur l'espace public devront être composées soit :

- Soit d'un mur 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

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.

Il est recommandé de reculer les clôtures sur les entrées de parcelles en bordures afin de constituer dans la mesure du possible un parking de midi et d'éviter les stationnements et les manœuvres sur la voirie.

## **ARTICLE 1AU 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.

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 habituelles ci-après :

### **1 – HABITATIONS :**

Il est exigé deux places de stationnement pour les 100 premiers m<sup>2</sup> de SHON et une place supplémentaire par 50 m<sup>2</sup> de SHON supplémentaire.

#### 2 – BUREAUX :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.

#### 3 – COMMERCES

Commerces ayant une surface de vente de :

- **moins de 100 m<sup>2</sup>**, il est exigé une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- **entre 100 et 500 m<sup>2</sup>**, il est exigé deux places par 20 m<sup>2</sup> de surface de vente

#### 4 – ÉQUIPEMENT HOTELIER ET DE RESTAURATION

Il est exigé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### 6 – ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES

Il est nécessaire de prévoir deux places de stationnement par classe. Ces établissements doivent aussi comporter une aire de stationnement suffisante pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

#### 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.

## **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.

Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente.

**2 – ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS A CREER**

- ✓ Les espaces libres des unités foncières privatives doivent être organisés et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 300 m<sup>2</sup> de terrain naturel.
- ✓ 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.
- ✓ Dans les opérations de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 30 m<sup>2</sup> par lot ou logement. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1000 m<sup>2</sup>.

Les végétaux utilisés doivent être des essences locales et seront 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**

Non règlementé

## **ZONE 2AU**

### **Caractère de la zone**

**La zone 2AU**, d'une surface d'environ 4 hectares, comprend plusieurs sites : Cieurac et le village. 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), au besoin démographique, à la modification ou à la révision du PLU et à la réalisation d'un schéma d'aménagement.

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

Cette zone à règlement strict 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**

Toutes constructions.

#### **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**

Non réglementé.

## **ZONE 2AUX**

### **Caractère de la zone**

**La zone 2AUX**, d'une surface d'environ 13 hectares, comprend un site : les Cabanes. Cette zone, située au sud-ouest du territoire, est destinée à recevoir une urbanisation à court ou moyen terme. Elle est essentiellement réservée à l'accueil d'activités artisanales.

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), à la modification ou à la révision du PLU et à la réalisation d'un schéma d'aménagement.

Cette zone à règlement strict 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 2AUX 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Toutes constructions.

#### **ARTICLE 2AUX 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 2AUX 3 A 2 AU13**

Non réglementé.

**Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol****ARTICLE 2AUX 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

---

# **Titre IV LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

---

## ZONE A

### Caractère de la zone

**La zone A**, d'une surface d'environ 721 hectares englobe la majorité des terres exploitées localisées essentiellement au centre et au sud de la commune. D'importants espaces boisés, un bâti constitué par des fermes de qualité et un important petit patrimoine constituent des éléments paysagers à préserver. Ces zones sont exclusivement réservées à l'activité agricole. Ces espaces de la commune sont à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou écologique.

**Le sous-secteur Ap** pour lequel la vocation agricole des terres est reconnue mais où toute construction nouvelle est interdite.

Les dispositions règlementaires de la zone ont comme objectifs essentiels :

- préserver l'activité agricole qui constitue un atout économique et environnemental pour Lanzac
- protéger les éléments paysagers du site (bâti, espaces boisés...)
- prendre en compte la zone inondable de la Dordogne

*Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.123-3 1° sont prévues, afin de repérer des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, mentionnés au plan graphique.*

*Par délibération du Conseil municipal en date du 28 septembre 2009, et conformément à l'article L 421-3 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction délimitée par le PLU **au titre de l'article L 123-1-7°** située sur le territoire communal doivent être précédés d'un permis de démolir.*

## Section 1- Nature de l'occupation des sols

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

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

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

### **En zone A**

- ✓ Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole
- ✓ Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou la transformation des bâtiments agricoles existants en local d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole.
- ✓ Les annexes aux habitations existantes (garages, piscines,...).
- ✓ L'extension des bâtiments existants liés et nécessaires à l'activité agricole.
- ✓ Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif (Electricité, téléphone, captage aep...)
- ✓ La reconstruction des constructions sinistrées aux normes en vigueur.
- ✓ Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles.
- ✓ Le changement de destination des bâtiments agricoles (repérés sous le symbole  dans le document graphique) en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. (cf annexe 5-4)
- ✓ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériels agricoles par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime et du Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

### **En zone Ap**

- ✓ Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif (Electricité, téléphone, captage aep...)

### **Élément du patrimoine bâti à protéger :**

- ✓ les aménagements ou extensions des éléments bâtis identifiés au document graphique au titre de l'article L123-1-7° sont autorisés dès lors qu'ils permettent la préservation du caractère esthétique ou historique desdits édifices dont l'intérêt patrimonial est défini en pièce 5-5.

Toutes les constructions nouvelles ou opérations nouvelles devront être compatibles avec les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

## 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 fond 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.

Lorsqu'un accès existe, les nouveaux devront s'y connecter.

#### 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.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine un apport complémentaire (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires implantés sur les aires de repos ou de services) peut être admis par pompage autonome et servir à la lutte contre l'incendie ainsi qu'à la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage.

#### 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- TELEPHONE**

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**

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.

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 réglementé

## **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'égout 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **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, faitage 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 faitage...)

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.

### **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 :

#### **1 - LES CONSTRUCTIONS 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 de plus de 20m<sup>2</sup> devra présenter une pente minimale de 40 %.

Les annexes de plus de 20m<sup>2</sup> des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU devront observer une pente de toit et des matériaux en harmonie avec la toiture du volume principal.

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'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastres à la toiture par opposition à une pose en surplomb et que les cadres support soient de la même teinte que les panneaux.

#### 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.

## **2 - BATIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE**

#### 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.

*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 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**

### **× *Préservation des boisements existants***

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

### **× *Espaces libres et plantations***

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

Des rideaux d'arbres devront faciliter l'intégration de toutes les installations agricoles.

## **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 641 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 et l'extension limitée.

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 ...)
- de la prévention des risques d'inondation

Le secteur Nh permet l'adaptation, la réfection, l'extension et le changement de destination 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 de la Dordogne
- la prise en compte du risque d'inondation

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

*Par délibération du Conseil municipal en date du 28 septembre 2009, et conformément à l'article L 421-3 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction délimitée par le PLU **au titre de l'article L 123-1-7°** située sur le territoire communal doivent être précédés d'un permis de démolir.*

## Section 1- Nature de l'occupation des sols

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

Toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnés à l'article N2

## **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.
- 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
- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif.
- La construction des annexes

### 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.

Toutes les constructions nouvelles ou opérations nouvelles devront être compatibles avec les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

### Élément du patrimoine bâti à protéger :

- les aménagements ou extensions des éléments bâtis identifiés au document graphique au titre de l'article L123-1-7° sont autorisés dès lors qu'ils permettent la préservation du caractère esthétique ou historique desdits édifices dont l'intérêt patrimonial est défini en pièce 5-5.

## **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.

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**

#### 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 conforme à la réglementation en vigueur.

## **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.

3 - Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...);

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

1 - 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 inférieure 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.

## **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 de plus de 20m<sup>2</sup> devra présenter une pente minimale de 40 %.

Les annexes de plus de 20m<sup>2</sup> des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU devront observer une pente de toit et des matériaux en harmonie avec la toiture du volume principal.

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

#### c – Façades

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

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

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**

### ***\* Préservation des boisements existants***

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations plus ou moins équivalentes.

### ***\* 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 règlementé