

- PLUI QUERCY BOURIANE -

3_Règlement

3.1. Règlement écrit

Table des matières

Préambule	7
I. LE CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL.....	8
II. LE REGLEMENT	10
III. COMMENT LIRE LE REGLEMENT ?.....	13
ETAPE 1 : Je me reporte au plan de zonage pour localiser ma parcelle.....	13
ETAPE 2 : Je me reporte aux dispositions générales pour connaître les attentes en matière d'aspect et de performance du bâti.....	13
ETAPE 3 : je me reporte aux dispositions particulières de la zone concernée du document pour connaître les attentes en matière de construction dans la trame urbaine.....	14
ETAPE 4 : Si je suis concerné(e), je me reporte aux prescriptions particulières indiquées sur le plan de zonage.....	14
IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	15
Les zones Urbaines (U).....	15
Les zones A Urbaniser (AU).....	15
_Les zones Agricoles (A).....	16
_Les zones Naturelles et forestières (N)	16
_Les SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL).....	17
DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE	18
I. LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME	19
_L'article R111-2.....	19
_L'article R111-4.....	19
_L'article R111-25.....	19
_L'article R111-26	19
_L'article R111-27	19
_L'article L111-15.....	20
_Article L111-23.....	20
_Article R431-24.....	20
II. LES AUTRES LEGISLATIONS.....	21
Les servitudes d'utilité publique	21
Le site patrimonial remarquable de Gourdon.....	22
Les routes classées à grande circulation	22
Le défrichement soumis à autorisation administrative	22
III. LES SECTEURS PORTANT DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES PARTICULIERES	23

Les prescriptions relatives à des projets d'aménagement	23
Les prescriptions relatives à la protection du patrimoine bâti.....	24
Les dispositions relatives à la trame verte et bleue, au patrimoine naturel et aux risques	26
Les dispositions relatives à l'évolution du bâti	30
Les dispositions relatives aux carrières	30
IV. LA QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE	32
Généralités	32
Les toitures.....	33
Les façades.....	33
Les clôtures	34
Plantations	37
Le traitement des espaces libres	37
Les dispositifs de production d'énergie	38
V. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS	41
Les accès.....	41
Les voies de circulation.....	41
Le stationnement	42
L'alimentation en eau potable.....	44
La gestion des eaux usées.....	44
La gestion des eaux pluviales.....	44
La gestion des déchets	45
Les réseaux d'énergie.....	45
Les infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	46
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	47
I. LE SECTEUR Ua.....	48
II. UA_Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	49
1.1 UA_l' Occupations et L'utilisations du sol.....	49
III. UA_Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	51
2.1. UA_L'implantation et la volumétrie.....	51
2.2. UA_L'aspect des constructions	55
2.3. UA_QUALITE ENVIRONNEMENTALE	56
I. Le secteur Ub.....	57
II. UB_Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	58

1.1. UB_L'occupation et l'utilisation du sol.....	58
III. UB_Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	61
2.1. UB_L'implantation et la volumétrie.....	61
2.2. UB_L'aspect des constructions.....	65
2.3. UB_QUALITE ENVIRONNEMENTALE.....	65
I. Le secteur Uc.....	66
II. UC_Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	67
1.1. UC_L'occupation et l'utilisation du sol.....	67
III. UC_Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	70
2.1. UC_L'implantation et la volumétrie.....	70
2.2. UC_L'aspect des constructions.....	72
2.3. UC_QUALITE ENVIRONNEMENTALE.....	72
I. Le secteur Ue.....	73
II. UE_Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	74
1.1. UE_L'occupation et l'utilisation du sol.....	74
III. UE_Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	76
2.1. UE_L'implantation et la volumétrie.....	76
2.2. UE_L'aspect des constructions.....	76
2.3. UE_QUALITE ENVIRONNEMENTALE.....	76
I. Le secteur UX.....	77
II. UX_Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	78
1.1. UX_L'occupation et l'utilisation du sol.....	78
III. UX_Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	81
2.1. UX_L'implantation et la volumétrie.....	81
2.2. UX_L'aspect des constructions.....	83
2.3. UX_QUALITE ENVIRONNEMENTALE.....	84
I. Le secteur UL.....	85
II. UL_Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	86
1.1. UL_L'occupation et l'utilisation du sol.....	86
III. UL_Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	88
2.1. UL_L'implantation et la volumétrie.....	88

2.3. UL_QUALITE ENVIRONNEMENTALE.....	90
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	91
I. Les secteurs 1AU	92
II. 1AU_Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	93
1.1. 1AU_L'occupation et l'utilisation du sol.....	93
III. 1AU_Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères de la zone 1AUh.....	96
2.1. 1AU_L'implantation et la volumétrie	96
2.3. 1AU_QUALITE ENVIRONNEMENTALE.....	98
2.2. 1AU_L'aspect des constructions.....	99
IV. 1AU_Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères de la zone 1AUL et 1AUx	100
I. Le secteur 2AU.....	101
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	102
I. A_Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	104
1.1. A_L'occupation et l'utilisation du sol	104
II. A_Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère	108
2.1 A_L'implantation et la volumétrie.....	108
2.2. A_L'aspect des constructions.....	110
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	111
III. N_Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	113
1.1. N_L'occupation et l'utilisation du sol	113
IV. N_Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	117
2.1. N_L'implantation et la volumétrie.....	117
2.2. N_L'aspect des constructions	119
2.3. N_QUALITE ENVIRONNEMENTALE	119
ANNEXES.....	120
I. DEFINITIONS DES SOUS-DESTINATIONS	121
II. LEXIQUE.....	124
Lexique relatif à l'habitat	124
Lexique relatif à l'économie.....	129
III. LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES	132
IV. LISTE DES ESSENCES VEGETALES POTENTIELLEMENT ALLERGISANTES.....	134

V.	LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES	136
VI.	LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES RESERVEES AUX PMR.....	137
VII.	RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES	138
VIII.	LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES DU TERRITOIRE.....	139
IX.	CONCILIER PRODUCTION D'ÉNERGIE SOLAIRE ET PRÉSERVATION DU PATRIMOINE SUR LES CAUSSES DU QUERCY (SOURCE : CAUE DU LOT).....	140
X.	NUANCIER / PALETTE DE COULEURS.....	141

PREAMBULE



I. LE CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Le Plan Local d'Urbanisme (PLUi) s'applique à l'ensemble des 20 communes de la communauté de communes Quercy Bouriane : Anglars-Nozac, Concorès, Fajoles, Gourdon, Lamothe-Cassel, Le Vigan, Milhac, Montamel, Payrignac, Peyrilles, Rouffilhac, Saint-Chamarand, Saint Cirq-Madelon, Saint-Cirq Souillaguet, Saint-Clair, Saint-Germain-du-Bel-Air, Saint-Projet, Soucirac, Ussel et Uzech-les-Oules.

Située à l'Ouest du Lot, en limite avec le département voisin de la Dordogne, le territoire de la communauté de communes couvre 31 600 hectares.



Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Quercy - Bouriane est le document de politique locale en matière d'urbanisme. Il comprend trois pièces opposables :

- un règlement écrit (ce document)
- un règlement graphique (le plan de zonage)
- des orientations d'aménagement et de programmation (aussi appelées « OAP »).

Le territoire est divisé en zones d'enjeux différents (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles). Certains secteurs font l'objet de règles spécifiques, supplémentaires aux règles de la zone dans laquelle ils se trouvent.

Le règlement écrit comprend donc des règles applicables sur des périmètres différents :

- pour l'ensemble du territoire de la communauté de communes de Quercy - Bouriane : des dispositions générales s'ajoutant aux règles de la zone,
- pour chaque zone : des règles d'urbanisme régissant les droits à construire et les activités,
- pour certains secteurs : des prescriptions spécifiques s'ajoutant aux règles de la zone

II. LE REGLEMENT

L'article L151-8 du Code de l'Urbanisme indique que « le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables », les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3 ». Il « délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ». - ARTICLE L151-9 -

Le règlement peut :

- pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable et dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit,
2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. -ARTICLE R151-30-

- soumettre à conditions particulières :

1° Les types d'activités qu'il définit ;

2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. -ARTICLE R151-33-

- prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, déterminer la constructibilité des terrains, préserver ou faire évoluer la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles. - ARTICLE R151-39 -

- prévoir des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur pour traduire un objectif de densité minimale de construction qu'il justifie de façon circonstanciée. Il délimite, dans le ou les documents graphiques, les secteurs dans lesquels il les impose. -ARTICLE R151-39-

Les règles prévues par l'article R151-39 du Code de l'Urbanisme peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus.

- prévoir des règles alternatives, dans les conditions prévues à l'article R.151-13, afin d'adapter des règles volumétriques définies en application de l'article R.151-39 pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus. -ARTICLE R151-41-

- prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures. -ARTICLE R151-41-

- identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L.151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. -ARTICLE R151-41-

- fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales. -ARTICLE R151-42-
- identifier les secteurs où, en application de l'article L.151-21, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées. -ARTICLE R151-42-
- identifier les secteurs où, en application du 3° de l'article L.151-28, les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales bénéficient d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur. -ARTICLE R151-42-
- prévoir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion. -ARTICLE R151-42-
- imposer que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale. -ARTICLE R151-43-
- imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs. -ARTICLE R151-43-
- fixer, en application du 3° de l'article L. 151-41 les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. -ARTICLE R151-43-
- délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état. -ARTICLE R151-43-
- identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation. -ARTICLE R151-43-
- délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L. 151-23. -ARTICLE R151-43-
- imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement. -ARTICLE R151-43-
- imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. -ARTICLE R151-43-
- fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L. 151-39 par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public. -ARTICLE R151-47-
- fixer les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets. -ARTICLE R151-47 DU CODE DE L'URBANISME-
- fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L. 151-39 par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif.

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL QUERCY - BOURIANE

- fixer les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales. -ARTICLE R151-49 DU CODE DE L'URBANISME-

- fixer les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. -ARTICLE R151-49 DU CODE DE L'URBANISME-

III. COMMENT LIRE LE REGLEMENT ?

J'ai un projet : comment savoir ce que je peux faire ?

ETAPE 1 : JE ME REPORTE AU PLAN DE ZONAGE POUR LOCALISER MA PARCELLE

Ma parcelle peut être concernée par deux types d'éléments graphiques :

- Un aplat de couleur qui va indiquer à quelle(s) zone(s) la parcelle s'intègre (U, AU, A ou N). Le nom de la zone est indiqué sur le plan de zonage ainsi que dans la légende.
- Des motifs qui se surajoutent à cet aplat de couleur. Cela peut être des motifs surfaciques (hachures, rayures, quadrillage), linéaires (pointillés, lignes pleines) ou ponctuels. Ces éléments indiquent des réglementations particulières liées à la nature des milieux ou des constructions. Si votre parcelle est concernée par un motif de ce type, référez-vous à la légende pour en connaître la nature. La réglementation associée s'ajoute à celle de la zone et est consultable dans la rubrique associée du règlement.

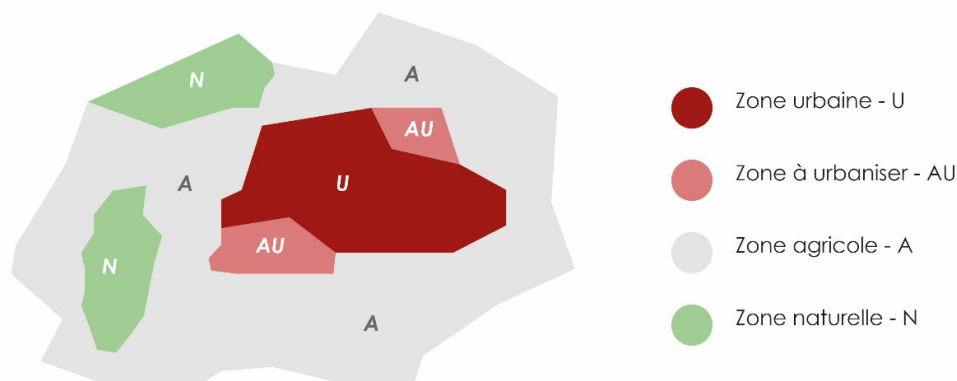


Illustration à visée explicative

ETAPE 2 : JE ME REPORTE AUX DISPOSITIONS GENERALES POUR CONNAITRE LES ATTENTES EN MATIERE D'ASPECT ET DE PERFORMANCE DU BATI

Les dispositions générales s'appliquent à l'ensemble des zones du territoire.

Elles traduisent une ambition générale du territoire en matière de qualité architecturale, énergétique et environnementale du bâti. Vous y trouverez les attentes en matière de :

- Aspect extérieur du bâtiment (qualité architecturale, toiture, clôtures)
- Connexion aux réseaux

En fonction de la nature de votre projet, les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques ou sectorielles pourront vous aider à comprendre de façon plus illustrée les intentions de la Communauté de communes.

ETAPE 3 : JE ME REPORTE AUX DISPOSITIONS PARTICULIERES DE LA ZONE CONCERNEE DU DOCUMENT POUR CONNAITRE LES ATTENTES EN MATIERE DE CONSTRUCTION DANS LA TRAME URBAINE

Au-delà des qualités de la construction, le territoire est divisé en zones qui se différencient par leurs vocations et les caractéristiques de leur trame urbaine.

Les règles spécifiques à chaque zone traduisent donc les bonnes pratiques pour permettre la meilleure insertion de la nouvelle construction au sein de la trame existante. Elles concernent :

- Les usages des sols et les destinations et sous-destinations autorisées ou exclues
- Les règles d'implantation de la construction (recul par rapport à la voirie, par rapport aux limites séparatives...)
- Les règles de gabarit (hauteur de la construction, extensions autorisées...)

ETAPE 4 : SI JE SUIS CONCERNE(E), JE ME REPORTE AUX PRESCRIPTIONS PARTICULIERES INDIQUEES SUR LE PLAN DE ZONAGE

Certains éléments (patrimoine bâti ou naturel, zones de risques...) nécessitent des réglementations spécifiques. Ils sont indiqués sur le plan de zonage et vous trouverez la réglementation spécifique, qui s'ajoute aux réglementations de chaque zone, dans le chapitre des « prescriptions particulières».

Concernant les secteurs spécifiques concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, nous vous invitons à consulter le document correspondant du dossier pour connaître les attentes correspondantes.

IV. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement divise le territoire intercommunal en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles :

LES ZONES URBAINES (U) correspondent à des « secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». -ARTICLE R151-18 DU CODE DE L'URBANISME-

Les secteurs constituant les zones urbaines sont les suivants :

- > **Le secteur Ua**, correspondant aux centres historiques et aux tissus anciens des bourgs et des villages,
- > **Le secteur Ub**, qui correspond aux tissus urbains périphériques des centres anciens, à certains villages et hameaux peu denses,
- > **Le secteur Uc**, correspondant aux tissus urbains diffus des centres, bourgs, villages et des groupements bâtis isolés,
- > **Le secteur Ue**, correspondant à des sites accueillant les équipements publics et d'intérêt collectif,
- > **Le secteur Ux**, correspondant aux secteurs de développement des activités économiques,
 - ❖ Il comporte **un sous-secteur UXc** correspondant aux espaces économiques à dominante commerciale. Il comprend **un sous-secteur UXc1** correspondant au Secteur d'Implantation Périphérique Route de Salviac.
 - ❖ Il comporte **un sous-secteur UXia** correspondant aux espaces économiques à dominantes artisanales et ponctuellement industrielles.
 - ❖ Il comporte **un sous-secteur UXm** correspondant aux espaces économiques mixtes.
- > **Le secteur Ul**, correspondant à des sites accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques (hébergements, hôtels, camping, centre nautique, etc.).

LES ZONES A URBANISER (AU) correspondent à des « secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

« Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité

suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ». - ARTICLE R151-20 DU CODE DE L'URBANISME -

Les zones à urbaniser comprennent les secteurs suivants :

- > **Les zones 1AUh**, correspondent aux secteurs de développement de l'habitat à court et moyen terme, ces zones sont subdivisées en plusieurs sous-secteurs afin de respecter le calendrier d'ouverture à l'urbanisation défini dans les OAP,
- > **Les zones 1AUx**, correspondent aux secteurs de développement de l'activité économique à court et moyen terme, ces zones comprennent les sous-secteurs suivants :
 - ❖ Il comporte **un sous-secteur 1AUXc** correspondant aux secteurs de développement des espaces économiques à dominante commerciale.
 - ❖ Il comporte **un sous-secteur 1AUXia** correspondant aux secteurs de développement des espaces économiques à dominantes artisanales et ponctuellement industrielles.
- > **Les zones 1AUL**, correspondent aux secteurs de développement des activités de loisirs et de tourisme,
- > **Les zones 2AU**, correspondent aux secteurs de développement de l'habitat à long terme.

_LES ZONES AGRICOLES (A) correspondent à des « *secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ». – ARTICLE R151-22 DU CODE DE L'URBANISME -

- > **Le secteur A**, espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique ou écologique, destinés prioritairement aux constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles,

_LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) correspondent à des « *secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ». – ARTICLE R151-24 DU CODE DE L'URBANISME –

Parmi les zones naturelles, on distinguera :

- > **Le secteur N**, correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- > **Les secteurs Nl**, correspondant à des sites accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques (hébergements, hôtellerie de plein air, etc.).
- > **Le secteur Na**, recouvrant les espaces naturels sensibles d'un point de vue agronomique mais aussi écologique d'un point de vue pédologique. Un usage agricole y est parfois présent.
- > **Le secteur Np**, recouvrant les espaces naturels les plus sensibles d'un point de vue écologique et représentant un rôle dans la connectivité de la trame verte et bleue
- > **Le secteur Ns**, correspondant aux secteurs de développement des énergies renouvelables.

_Les SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL) Le règlement prévoit à titre exceptionnel des secteurs au sein de la zone Agricole ou Forestière et Naturelle où la constructibilité est autorisée de manière limitée. **Article L 151-13 du Code de l'Urbanisme –**

Il s'agit des secteurs suivants :

- > **Les secteurs Nx**, correspondant aux activités économiques pour lesquelles une évolution mesurée est permise.
- > **Les secteurs Nr**, correspondant aux activités de restauration isolées.
- > Les secteurs liés à des activités touristiques et de plein air :
 - **Nl1** pour lesquelles une évolution mesurée est permise
 - **Nl2** pour la création d'un camping

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE



I. LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Plusieurs articles du Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'appliquent sur l'ensemble du territoire intercommunal malgré l'existence du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) dont :

L'ARTICLE R111-2 du code de l'urbanisme :

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.

L'ARTICLE R111-4 du code de l'urbanisme :

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.

L'ARTICLE R111-25 du code de l'urbanisme :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

L'ARTICLE R111-26 du code de l'urbanisme :

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. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

L'ARTICLE R111-27 du code de l'urbanisme :

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.

L'ARTICLE L111-15 du code de l'urbanisme :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans et le PLUi ne s'y oppose pas.

ARTICLE L111-23 du code de l'urbanisme :

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE R431-24 du code de l'urbanisme :

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis de construire valant division ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent PLUi sont applicables à chaque lot individuel apparaissant sur le plan de division que le pétitionnaire aura joint à sa demande.

La mise en œuvre des dispositions prévues au troisième alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme n'est donc pas autorisée par le présent règlement.

II. LES AUTRES LEGISLATIONS

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Dans tous les cas, les nouvelles occupations et utilisations du sol doivent respecter l'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique (SUP).

La liste des servitudes et le plan par commune sont compilés au sein **des annexes du PLUi**.

Les secteurs soumis à risque

Dans les secteurs concernés par un risque, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des PPR.

En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risque connu, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique en application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Le risque inondation :

La Communauté de Communes est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation : PPRi des bassins du Céou - Bléou, approuvé par arrêté préfectoral le 29 juillet 2005.

La Communauté de Communes possède également la connaissance du risque inondation par la Cartographie Informative des Zones Inondables (CIZI). L'ensemble des projets au sein de ces secteurs pourront se voir refusés ou soumis à prescription particulières.

Symbole correspondant sur le document graphique : 

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage comme étant des secteurs concernés par un risque, il convient de se référer au Plan de Prévention des Risques applicable, situé en annexe du PLUi.

Les autres risques

La Communauté de Communes est également concernée par :

- *Le risque Mouvement de Terrain* : le territoire est concerné par différents risques mouvement de terrain notamment issu du risque retrait gonflement des argiles. Les recommandations nationales du BRGM sont disponibles en annexe du PLUi mais également en ligne : www.georisques.gouv.fr pour plus de précisions ou mises à jour. Le territoire est également concerné par la présence de cavités naturelles (liste non exhaustive mais consultable en annexe).
- *Le risque Feu de forêt* : le territoire est concerné par le plan d'obligation légal de débroussaillage (OLD) et le Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies (PDPFCI).
- *Le risque Sismique* : le territoire est concerné par les zones de sismicité en risque très faible et n'entraîne pas de prescription particulière.
- *Le risque lié au TMD (Transport de matières dangereuses)* : concerne 6 communes : Rouffilhac, Fajoles, Anglars-Nozac, Gourdon, Saint-Clair, Concores) par voie ferrée.

- *Le risque radon* :Le territoire est concerné par la présence de radon de catégorie 1 (le plus faible). L'ensemble des informations et recommandations se retrouvent sur le site de l'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire.

LE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE GOURDON

La commune de Gourdon est concernée par le « Site Patrimonial Remarquable » de Gourdon et concerné par le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine ("PVAP") où les règles du présent règlement sont compatibles avec l'ensemble du dossier figurant en annexe du PLUi.

LES ZONES DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHEOLOGIQUES

Dans les secteurs identifiés sur l'annexe dédiée (PIECE 4.1. du PLUi) comme « zones de présomption de prescriptions archéologiques », les travaux d'aménagement soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) et les Zones d'Aménagement Concertées (ZAC) et les lotissements affectant une superficie de plus de trois hectares peuvent faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive. Le Service Régional de l'Archéologie (SRA) est consulté pour toute demande d'urbanisme au sein de ces zones.

LES ROUTES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION

La commune de Saint-Projet est concernée par un principe d'inconstructibilité le long de la RD 801.

Un principe d'inconstructibilité est établi sur une largeur de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 801 depuis la RD 820 sur la commune de Saint-Projet à la RD 802 sur la commune de Montfaucon.

Le conseil départemental est consulté pour toute autorisation d'urbanisme le long de ces voies.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux installations et constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental,
- aux bâtiments techniques liés à l'exploitation des systèmes de production d'énergie renouvelable,
- aux bâtiments agricoles,
- aux réseaux d'intérêt public.

LE DEFRIQUEMENT SOUMIS A AUTORISATION ADMINISTRATIVE

Le défrichage consiste à détruire l'état boisé d'un terrain et à mettre fin à sa destination forestière.

Sur l'ensemble du territoire, tout défrichage, quelle qu'en soit la surface, dans un bois de superficie supérieure ou égale à 4 hectares et de plus de 30 ans, même divisé en propriétés distinctes, est soumis à autorisation préalable.

III. LES SECTEURS PORTANT DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES PARTICULIERES

LES PRESCRIPTIONS RELATIVES A DES PROJETS D'AMENAGEMENT


Les emplacements réservés

Symbole correspondant sur le document graphique  :

Les documents graphiques du PLUi fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires. Ils figurent sous forme de liste en **annexe IX** du présent règlement.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé. Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Symbole correspondant sur le document graphique : 

Au titre des articles L151-6 et suivants, et R151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme le document graphique comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec lesquelles les projets ont un rapport de compatibilité.

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, soit l'intégralité des secteurs 1AU, se référer à la pièce 3 du PLUi (OAP). Le règlement graphique identifie à la fois des secteurs soumis à des OAP sectorielles et des zones soumises à des OAP thématiques.

Le territoire est concerné par plusieurs OAP thématiques qui s'appliquent dans un principe de compatibilité à l'ensemble des autorisations d'urbanisme déposées sur l'ensemble des 20 communes. Elles sont disponibles au sein de la pièce 5.2. OAP Thématiques.

Les constructions pouvant changer de destination

Symbole correspondant sur le document graphique : 

Dans les zones Agricoles (A), Naturelles et forestières (N), les changements de destination sont autorisés uniquement pour les bâtiments repérés sur le règlement graphique comme susceptibles de changer de destination pour les sous-destinations précisées dans le règlement de chaque zone, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.

Le changement de destination est soumis à l'avis de la commission compétente.

En cas d'interventions sur des bâtiments repérés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, les travaux devront permettre la sauvegarde et mise en valeur des éléments architecturaux existants (détails architecturaux, couverture caractéristique, etc.) et respecter le type architectural caractérisant l'édifice ou, à défaut, les constructions adjacentes.

À défaut de la conservation des matériaux de couverture d'origine, les toitures des constructions doivent s'accorder avec celles des constructions voisines (dans le choix du matériau notamment).

Les nouveaux percements ne doivent pas rompre la logique de composition et les rapports pleins/vides de la façade/de la toiture. Les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, matériaux).

Les extensions s'inscrivent en cohérence avec la forme urbaine originelle (dans le prolongement d'un front bâti, d'une cour partagée, etc.).

LES PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

Le SPR de Gourdon : Plan de Valorisation de l'architecture et du patrimoine

Symboles correspondants sur le document graphique



L'ensemble du dossier de SPR et ses règles associées, se trouvent en annexe du PLUi au dossier dédié au Servitudes d'Utilité Publique. Au sein de son périmètre et quelle que soit la zone, il impose le dépôt d'un dossier de demande d'autorisation préalable pour les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis ou des immeubles non bâtis.

Le SPR distingue 3 zones :

- **Le secteur PA** où le bâti est implanté en ordre continu :
 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement,
 - Le volume et l'architecture des constructions doivent respecter l'effet de continuité ou toutes dispositions qui valorisent la continuité,
 - Lorsqu'une construction remplace plusieurs immeubles, le respect ou la continuité rythmique du découpage parcellaire ou de l'ancienne succession de volumes peuvent être imposés.
- **Le secteur PB** où le bâti est implanté en ordre continu avec des sites en ordre discontinu sous forme dominante de maisons-blocs :
 - Le volume et l'architecture des constructions doivent prendre en compte cette organisation urbaine, notamment par la création de volumes dont les façades sont lisibles sur toutes les faces,
 - La continuité rythmique du parcellaire ou des rapports interstitiels entre bâtiments peuvent être imposés,
 - La création de bâti interstitiel peut être limitée à un rez-de-chaussée si cette disposition préserve la lisibilité des volumes successifs.
- **Le secteur PN** où le bâti est implanté en ordre continu ou discontinu ou en bâti isolé :
 - En écart, le volume et l'architecture présentent une expression d'architecture-objet, dont les caractéristiques doivent prendre en compte le milieu naturel ou paysager, notamment le rapport au sol et au végétal.
 - Accolé au bâti existant le volume bâti doit présenter un rapport architectural « en réponse » avec l'ensemble.


- Dans les hameaux ou à leurs abords, l'ajout de bâtiments doit s'inscrire dans la composition des bâtiments existants (organisation autour d'une cour par exemple)

Chacun de ces secteurs comprennent les adaptations mineures. Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les conditions suivantes

- lorsque le bâti projeté se situe en secteurs de bâtiments caractérisés par des implantations en recul,
- pour s'inscrire en continuité avec un édifice déjà construit en retrait (que l'ordre soit continu ou discontinu),
- pour des raisons paysagères et d'intégration au tissu urbain ou des monuments particuliers,
- pour des programmes d'équipements publics ou d'intérêt collectif (salles communales, écoles, musées, etc.)

Le patrimoine paysager et bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural


Les bâtiments de qualité architecturale à protéger :

Symboles correspondants sur le document graphique : 

La qualité et l'ambiance urbaine des ensembles bâtis dans lesquels s'insère le bâti recensé doit prévaloir. Ainsi, les alignements et le respect de la stricte conservation et restauration de ces bâtiments est attendue, tant pour leurs volumes, leurs techniques constructives traditionnelles que pour leur aspect. Les modifications devront s'intégrer dans l'architecture du bâtiment.

Une attention particulière doit être portée sur les travaux de modification du bâti où le respect des savoir-faire et des mises en œuvre de qualité sera strict.

Le petit patrimoine :

Symboles correspondants sur le document graphique : 

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un de ces éléments de « petit » patrimoine doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux.

Seuls les travaux nécessaires à la préservation et l'adaptation de ces édifices sont autorisés.

Les points de vue

Symbole correspondant sur le document graphique : 

Toute construction ou installation susceptible de masquer le point de vue identifié est interdite. Les éventuels aménagements et plantations sont conçus pour préserver le caractère ouvert et l'intérêt paysager de ces espaces.

LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRAME VERTE ET BLEUE, AU PATRIMOINE NATUREL ET AUX RISQUES

Un lien étroit est à réaliser avec l'OAP thématique Trame Verte et Bleue, une relation de compatibilité est attendue et vient compléter les dispositions réglementaires. Elle est consultable en pièce 5.2 du présent PLUi. .

Les réservoirs de biodiversité

Symboles correspondants sur le document graphique :



Dans ces espaces, tous travaux, aménagements et constructions conduisant à une modification de l'espace et usage général du site et de nature à altérer ses caractéristiques vivantes et son potentiel écologique est interdit. A moins qu'ils aient démontré, par le biais d'une étude d'impact, leur compatibilité avec les enjeux de biodiversité, les installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ou solaire y est proscrite.

Toute construction nouvelle est interdite. Seule l'extension et les annexes des constructions existantes et dans la limite de 50m² d'emprise au sol sont autorisées. L'imperméabilisation est limitée à l'emprise bâtie autorisée dans la zone. Au sein de ces espaces les nouveaux travaux de terrassement, d'affouillement, exhaussement, de busage et de drainage sont interdits sauf s'ils s'avéraient nécessaires au maintien des continuités écologiques.

Cela ne s'applique pas dans les espaces repérés au titre de l'article R151-34 2°.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Les espaces boisés classés

Symboles correspondants sur le document graphique :



Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés sur le document graphique, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Les éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique et patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

De manière générale, une distance entre toute implantation bâtie et un sujet arboré est attendu. 30 m environ dans le cadre d'un boisement, de quelques mètres pour un sujet isolé pour éviter toute dégradation du système racinaire.

Symboles correspondants sur le document graphique : 

Les éléments du paysage (haies, alignement d'arbres, mares, sources...) identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage de manière linéaire, ponctuelle ou surfacique doivent être maintenus.

Des exceptions peuvent être admises pour le patrimoine arboré, pour des motifs :

- sanitaires (maladie, fin de vie de l'arbre),
- relatifs à la sécurité routière (visibilité aux abords des axes routiers, par exemple),
- techniques (passage de réseaux, de voirie, etc...) notamment lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité agricole,

Création d'accès : Toute intervention portant sur les haies, arbres, alignements d'arbres ou vergers identifiés au plan de zonage, ainsi que tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5m des éléments repérés sont soumis à déclaration préalable.

En cas de défrichement accordé d'une portion de haie, un linéaire de même essence et d'une longueur égale doit être replanté en prolongement de la haie altérée ou à proximité immédiate. Les nouvelles plantations résultant de l'application de cette règle doivent permettre de restaurer la continuité écologique altérée.

L'implantation ou l'extension de la construction doit toujours être déterminée pour répondre à la mise en valeur ou à l'absence d'impact envers les boisements à préserver. La notion d'absence d'impact concerne également le système racinaire de l'arbre.

En cas de nouvelle plantation, se référer en ANNEXE III du présent règlement, établissant la liste préférentielle des essences végétales à utiliser.

Les boisements à protéger

Les travaux autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte au boisement repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. - Article L 151-23 du Code de l'Urbanisme -

Les constructions, installations et aménagements sont autorisés dans la mesure où ils n'altèrent que de manière mineure la superficie et le rôle écologique du boisement. Ces altérations seront compensées par des plantations en continuité du massif protégé, sur une surface équivalente à l'emprise déboisée.

Une destruction complète du boisement est interdite, le boisement doit être conservé sur au moins 80% de sa surface.

Cette disposition ne concerne pas les abattages pour des raisons de sécurité (exposition d'un bien ou d'une personne en cas d'une possible chute de branche...)

La zone d'inconstructibilité liée aux cours d'eau

Dans les zones Agricoles, Naturelles et Forestières, les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter un recul de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- les quais et berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé,
- les constructions et aménagements nécessitant la proximité de l'eau (exemple : bassin pour les exploitations agricoles),
- les équipements et aménagements publics et/ou d'intérêt collectif.

Dans la zone d'inconstructibilité liée aux cours d'eau, tout défrichement doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Des exceptions peuvent être admises pour des motifs :

- sanitaires (maladie, fin de vie de l'arbre),
- relatifs à la sécurité routière (visibilité aux abords des axes routiers, par exemple),
- techniques (passage de réseaux, de voiries, etc...) notamment lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité agricole.

Les zones humides



Les zones humides (à tendance humide (ZDH) et humide avérée) figurant aux documents graphiques sont protégées dans leur intégrité spatiale et leurs fonctionnalités.


Dans les secteurs identifiés au plan de zonage, concernés par des zones humides, faisant l'objet d'une prescription particulière :

Toute construction, extension des constructions existantes ou aménagement sont interdites à l'exception des installations et des ouvrages strictement nécessaires :

- À la défense nationale ou à la sécurité civile ;
- À la salubrité (eaux usées et publiques), les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, uniquement lorsque leur localisation correspond à une nécessité technique impérative à démontrer.

Les aménagements légers suivants sont autorisés, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à condition de permettre un retour du site à l'état initial, lorsqu'ils sont nécessaires :

- À la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux humides, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ;
- À la conservation ou à la protection de ces milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

En cas de projet au sein d'une **zone à tendance humide**,  les maîtres d'ouvrage de projets impactant ces zones humides démontrent l'absence de zone humide avérée et l'absence

d'alternative de projet. Une suite positive pourra être donnée à la condition de ces deux éléments réunis.

Les zones incluses dans le périmètre défini par la Cizi

Symbole correspondant sur le document graphique:



La Cizi (Cartographie Informatives sur les Zones Inondables) est un document de connaissance des phénomènes d'inondations susceptibles de se produire par débordement des cours d'eau. Ils sont avant tout destinés à informer et sensibiliser tout citoyen sur l'étendue et l'importance des inondations susceptibles de se produire, mais également à le responsabiliser quant au rôle qu'il doit ou peut jouer dans la prévention du risque.

La Cizi n'a pas de valeur réglementaire et est donc indiqué au règlement graphique en tant qu'information surfacique et non en tant que prescription. Toutefois, des préconisations au cas par cas pourront être imposées de la part du service instructeur pour tout aménagement ou construction susceptible d'accroître les risques dans le périmètre de la Cizi.

Présentation

Les zones inondables sont délimitées par une méthode naturaliste, la méthode « HydroGéoMorphologique » (HGM), qui décrit le fonctionnement naturel des cours d'eau en analysant la structuration de la vallée façonnée par leurs crues successives.

Les espaces qui y sont identifiés sont potentiellement inondables, en l'état naturel du cours d'eau, avec des intensités plus ou moins importantes suivant le type de zone décrite.

La cartographie des zones inondables répond au devoir d'information des citoyens sur les risques naturels prévisibles, ainsi que de prévention du risque d'inondation, en particulier pour les cours d'eau non ou incomplètement étudiés et réglementés. C'est pourquoi la connaissance apportée par l'AZI est prise en compte dans les choix des acteurs de l'aménagement du territoire, et en particulier dans les décisions d'urbanisme communales.

Les mesures préventives associées à la Cizi (dispositions générales)

Dans l'ensemble des zones inondables, sont interdits : les sous-sols - dont les parkings en tout ou partie enterrés, les campings, les aires d'accueil des gens du voyage, et les remblaiements et exhaussements de sol.

Les installations de service public (STEP, réseaux, infrastructures, etc.) peuvent être autorisées, à condition de limiter au maximum leur impact sur l'écoulement des eaux, de protéger les installations sensibles et si aucune implantation alternative n'est technico-économiquement envisageable. Elles ne devront pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente. Les clôtures sont autorisées, sous condition de ne pas créer d'obstacle à l'écoulement pour l'aléa.

Les nouvelles constructions devront :

- uniquement pour les habitations, assurer l'accès à un étage ou la possibilité de mettre les occupants en hauteur afin de se mettre à l'abri en cas d'inondation ;
- positionner les bâtiments dans le sens de l'axe d'écoulement ;
- éviter les ouvertures en front du sens d'écoulement.

LES DISPOSITIONS RELATIVES A L'EVOLUTION DU BATI

Les constructions jalonnant un linéaire commercial renforcé

Symbole correspondant sur le document graphique : **XXX**

Le long des voies repérées aux documents graphiques comme "linéaire commercial renforcé", le changement de destination des constructions appartenant à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » et « Restauration » est interdit vers toute autre destination ou sous-destination.

Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur les voies concernées par le linéaire.

Elle ne s'applique pas pour les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que les halls d'entrée, les locaux techniques, etc., pour une mise aux normes ou la création d'un accès pour l'étage, pour une surface à l'arrière de la construction.

Les constructions jalonnant un linéaire commercial protégé

Symbole correspondant sur le document graphique : **XXX**


Le long des voies repérées aux documents graphiques comme "linéaire commercial protégé", le changement de destination des constructions appartenant à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » et « Restauration » en « Logement » est interdit.

Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur les voies concernées par le linéaire.

Elle ne s'applique pas pour les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que les halls d'entrée, les locaux techniques, etc., pour une mise aux normes ou la création d'un accès pour l'étage, pour une surface à l'arrière de la construction.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARRIERES

Les dispositions relatives aux secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol

Symbole correspondant sur le document graphique : 

Dans les espaces repérés au titre de l'article R151-34 2° du code de l'urbanisme, correspondant à un secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, toutes les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

IV. LA QUALITE ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

GENERALITES

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. Article R111-27 du code de l'urbanisme

Pour rappel, le territoire de Quercy-Bouriane présente des zones concernées par le périmètre du Site Patrimonial remarquable (SPR) sur la commune de Gourdon. Il conviendra de se référer aux dispositions réglementaires particulières annexées au PLUi (règlement du SPR et plan de mise en valeur, plan de secteurs et plan des espaces urbains) afin de compléter la lecture et les moyens d'actions du présent règlement.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale sont privilégiés. Leur intégration doit tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes ne doivent pas compromettre l'organisation urbaine spécifique, la volumétrie générale du bâti et le paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.

C'est la construction, ses annexes et extensions qui s'adapteront au relief du terrain, et non l'inverse. Les annexes et les extensions des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils répondent à l'une des conditions suivantes :

- Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),
- Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),
- Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,
- Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,
- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

Ces prescriptions peuvent ne pas s'appliquer dans le cas où le projet est soumis à des prescriptions relevant d'un Plan de Prévention des Risques qui nécessitent la réalisation de terrassements ou s'il répond à des objectifs de réduction de la vulnérabilité face aux risques.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

L'aspect des extensions doit être justifié en vue d'une cohérence de l'aspect général de la construction, de son environnement, ainsi que de la perception de l'espace public aux abords de bâtiments d'intérêt patrimonial.

Les petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être pensés dès la conception du projet et présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

LES TOITURES

Les toitures des constructions nouvelles et des extensions doivent avoir une forme simple et adaptée au contexte. Des exceptions seront tolérées pour des constructions de nature exceptionnelle ou pour s'adapter aux caractéristiques spécifiques d'un terrain.

La couverture des constructions doit chercher à reproduire l'aspect et les tonalités dominantes des couvertures déjà présente sur le territoire. Les tuiles en usage dans la région et préconisées sont généralement des tuiles de terre cuite de teinte rouge foncé ou à dominante rouge foncé de manière à s'intégrer dans le tissu bâti environnant. Ponctuellement et pour s'harmoniser avec l'environnement immédiat, il pourra être demandé l'utilisation d'autres matériaux (type ardoise, lauze). L'utilisation du bois en toiture est autorisée.

Les autres matériaux de couverture devront être justifiés par l'exceptionnalité de la construction. Les matériaux innovants sont possibles s'ils répondent aux objectifs d'insertion architecturale et paysagère et pour des motifs écologiques.

Les toitures végétalisées sont acceptées et dérogent aux réglementations énoncées ci-dessus. Un minimum de pente est attendu afin d'éviter la stagnation d'eau (lutte contre le moustique tigre) et sont admises à condition qu'elles présentent un relevé d'acrotère permettant de rendre invisible le matériau de couverture.

Sur toiture ancienne, il est vivement conseillé de conserver les détails des toitures permettant de conserver l'identité locale.

Au sein du périmètre du SPR de Gourdon, la suppression des débords de toiture, corniches, souches de cheminées, charpentes, lucarnes, épis etc est interdite sur le patrimoine bâti recensé. Pour davantage de précisions, se référer au règlement du SPR en annexe 3.3 du PLUi.

LES FAÇADES

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris les façades arrière des constructions.

Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents sous réserve qu'ils s'harmonisent entre eux.

L'utilisation du bois est autorisée à condition que le bardage soit vertical.

Le choix de l'aspect et des teintes employés en façade doit être réfléchi de manière à s'harmoniser avec les enduits et couleurs des constructions alentours. Elles devront correspondre à une des couleurs présente dans le nuancier proposé en annexe XII de ce document à l'exception des bâtiments d'intérêts public qui devront s'harmoniser avec l'espace urbain environnant.

Les extensions réalisées sur du bâti traditionnel ou présentant des caractères identitaires de faubourgs et de quartiers pavillonnaires des 19^e et 20^e siècles doivent respecter le style architectural et participer à la mise en valeur de l'identité architecturale du bâtiment. On cherchera à ne pas altérer les caractéristiques volumétriques, le rythme des ouvertures, les décors ou les détails constructifs. L'agrandissement peut présenter une architecture en continuité avec l'architecture d'origine ou bien différente de celle d'origine et marquer une rupture architecturale et temporelle dans l'histoire du bâtiment. Des matériaux de qualité en cohérence avec la qualité architecturale du bâti seront alors recherchés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tout matériaux de récupération non prévus à cet usage, ainsi que l'imitation de matériaux sont interdits.

Au sein du SPR de Gourdon, les enduits doivent être de type traditionnel, à base de chaux et sable. L'enduit ciment est autorisé pour l'architecture moderne (deuxième moitié du 20^{ème} environ).

La totalité de la structure porteuse : les dispositions originales de la forme constructive et de ses dispositifs d'assemblage par poteaux, sablières, planchers, charpente de couverture, jambes de force. Les éléments de composition des façades doivent être respectés. Pour davantage de précisions, se référer au règlement du SPR en annexe 3.3 du PLUi.

LES CLOTURES

Généralités

Les clôtures concourent beaucoup à l'ambiance urbaine ou rurale du site. Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent être adaptées au contexte dans lequel elles sont implantées et participent à la qualité paysagère ou urbaine du site. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et dans la réalisation des clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et structures,
- en tenant compte du bâti et des clôtures adjacentes,
- en intégrant les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres

Dans les secteurs concernés par le risque, l'édification des clôtures est soumise aux prescriptions des PPR.

Composition et hauteur

Les clôtures en type plaques lisses de béton moulé, en brande, en bâches de type « brise-vent », en végétaux artificiels, en tôle ondulée sont interdites. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit. L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas vocation d'être utilisés en tant que clôture est interdite.



PLAQUES LISSES
BETON MOULE



BACHES TYPE BRISE VENT



VEGETAUX ARTIFICIELS



BRANDE



TOLE ONDULEE



MUR DE CLOTURE NON
ENDUIT

Sont de plus interdits, en limite sur les voies publiques et privées et emprises publiques, les panneaux préfabriqués et béton, hors soubassements. La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de la clôture, entre le niveau du terrain naturel (la partie servant au soutènement n'est pas incluse dans le calcul) et le sommet de la clôture. Sur l'ensemble du territoire, tout projet d'implantation et d'évolution des clôtures et limites de propriété doit respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Préservation et Amélioration de la Trame Verte et Bleue » (VOLET 3).

Des règles d'implantation et de hauteur différentes pour les clôtures sont admises sous réserve de justifier d'une nécessité technique (ouvrages RTE, etc.).

- **A l'alignement des voies et emprises publiques**

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80 m surmonté d'un type de clôture non interdit, l'ensemble ne dépassant pas 1.50 m,
- d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.50 m,
- d'un autre dispositif de clôture non interdit d'une hauteur maximale de 1.50 m.

Une hauteur plus importante pourra être autorisée :

- lorsque la clôture prolonge (en continuité directe ou séparée par un passage de moins de 3 m) une clôture déjà existante sur une unité foncière contiguë et se trouve dans l'axe de celle-ci, la hauteur maximale est alors la hauteur de la clôture prolongée.
- lorsque des projets à vocation économique (industriels ou agricoles) le nécessitent.

Pour les parcelles entourées par au moins 2 voies, des modalités particulières peuvent être admises.

A proximité immédiate des carrefours, des modalités particulières de clôture peuvent être imposées pour des raisons de sécurité (interdiction de mur plein, réalisation de pan coupé,...).

- **En limites séparatives**

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2.00 m.

Une hauteur plus importante est autorisée pour s'aligner sur une clôture non végétale existante ou lorsque des projets à vocation économique, industrielle ou agricole le justifieront.

- **En limite séparative avec un espace agricole ou naturel**

La clôture doit être obligatoirement végétale (haies vives d'essences locales), elle pourra être doublée par un grillage. La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2.00 m.

Au sein du SPR de Gourdon :

En secteur PA et au cœur des hameaux

Les murs et soutènements doivent être réalisés en pierre (ou parementés de pierre (pas de « placage, mais pierres de 15 cm d'épaisseur au minimum), sauf continuité avec une clôture différente.

En secteur PB et quartiers neufs :

Muret bas (murs-bahuts), sauf continuité avec une clôture différente.

Muret bas surmonté d'une clôture ajourée (lisse double, ou barreaudage vertical ajouré)

En secteur PB et PN :

Toute clôture nouvelle ou reconstruction de clôture doit laisser voir les jardins ou être végétalisée. Pour la plantation de haies de clôture, la hauteur maximale est 2.00m.

Pour davantage de précisions, se référer au règlement du SPR en annexe 3.3 du PLUi.

PLANTATIONS

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère et de la configuration de l'espace libre et dans des conditions leur permettant de se développer convenablement en partie enterrée comme sur la partie aérienne. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Les pièces d'eau (mares, étangs...) existant à la date d'approbation du PLUi doivent être préservées. Aucun remblai n'est autorisé à proximité immédiate ou sur l'emprise de la pièce d'eau.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places, à l'exception des aires de stationnement couvertes par des ombrières.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences, choisies préférentiellement dans la liste figurant à l'Annexe III du présent règlement.

Les espèces végétales dont la liste figure à l'Annexe IV ne sont pas recommandées.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives est interdite (Annexe V).

LE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions, par les circulations et les accès ainsi que les aires de stationnement.

En outre, les espaces libres non bâtis, en dehors des terrasses, circulations strictement nécessaires ou aires de stationnement doivent être végétalisés afin d'optimiser la gestion des eaux pluviales, favoriser la biodiversité et limiter les phénomènes d'îlots de chaleur.

Dans ce cadre, les aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone et de privilégier la contiguïté avec les espaces libres voisins ;
- de la topographie, des conditions locales (climat, sol) et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- de la composition végétale préexistante du terrain, dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur. Les espèces locales peu consommatrices d'eau seront privilégiées et les espèces invasives prohibées.

- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Le coefficient de pleine terre

Définition : Un espace non construit peut être qualifié de « pleine-terre » :

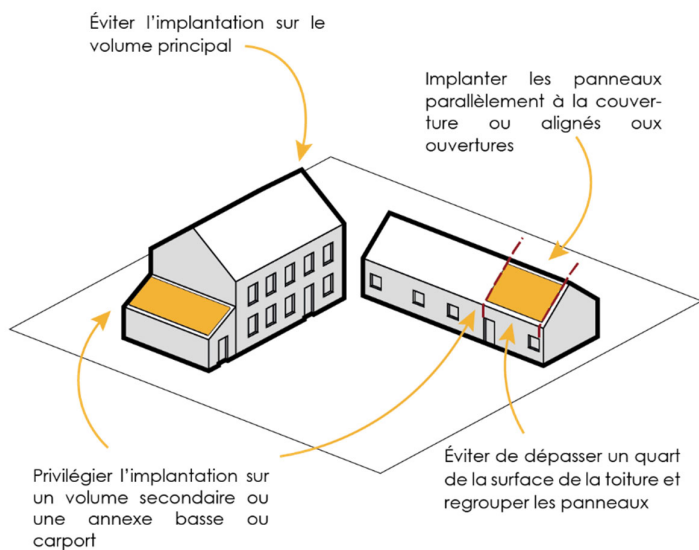
- Si son revêtement est perméable
 - Il doit pouvoir recevoir des plantations arborées ou arbustives
- Un coefficient de pleine terre (CPT) minimal à respecter est imposé au sein des différentes zones du PLU. Le coefficient de pleine terre est la proportion d'espace libre et en terre perméable, végétalisée de préférence, sur une parcelle.

$$- \text{CPT} = (\text{surface de pleine terre} / \text{surface totale de l'assiette foncière}) * 100$$

LES DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ENERGIE

Les installations utiles à la production ou à la gestion d'énergie accessoires à une construction (panneaux photovoltaïques, éoliennes, pompes à chaleur, climatiseurs, etc.), par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement immédiat quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives ou renouvelables, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique et insérer autant que possible en amont de la conception architecturale. Seuls les équipements intégrés dans le bâti et masqués par des grilles de ventilation ou un coffrage pourront être acceptés s'ils sont visibles depuis le domaine public.



L'implantation des installations s'effectue dans l'alignement de repères visuels existants (constructions existantes lors d'une implantation au sol, ou détail de modénature pour une implantation sur une construction existante). Le coloris et le volume des dispositifs restent discrets et ne contrastent pas avec les teintes et volumes à proximité immédiate.

Sur l'ensemble du territoire, tout projet d'implantation et d'évolution de projet ENr doit respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Transition énergétique et déploiement des énergies renouvelables » (VOLET 2).

Au sein du SPR de Gourdon :

Le Règlement du SPR définit les conditions d'intégration des constructions, ouvrages, installations et travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables afin de garantir leur insertion paysagère et le respect du bâti d'intérêt patrimonial.

Les dispositifs de capteurs solaires photovoltaïques, panneaux et tuiles solaires : sont interdits en toitures et façades des bâtiments, toutefois ils peuvent être posés sur un appentis ou une toiture secondaire, annexe ou au sol.

Toutefois, sur les bâtiments d'activités, il peut être admis le traitement d'un pan de toiture en panneaux photovoltaïques ou ardoises solaires,

Dans ce cas, lorsqu'ils sont admis,

- Les panneaux solaires doivent couvrir l'ensemble du pan de couverture et en conservant la pente de toiture existante.
- Ils doivent faire partie intégrante du projet architectural.
- La composition des panneaux photovoltaïques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture.
- Les cadres ne doivent pas être en saillie par rapport au matériau de couverture Les panneaux (tedlar, structure porteuse, cellules...) doivent être de teinte uniformément de ton sombre, brun ou noire et mate.

Des dispositifs particuliers peuvent être admis s'ils n'altèrent pas la composition architecturale et la vision d'ensemble proche ou lointaine sur les toitures.

Des prescriptions particulières concernant les capteurs solaires thermiques sont définis par zone du SPR :

Ils sont interdits **en secteur PA** (peuvent être posés sur un appentis ou toiture secondaire, une annexe ou au sol. Les éoliennes domestiques y sont également interdites.

En secteur PB et PN :

- Ils peuvent être admis par surfaces de 4,00 m² environ à condition d'être positionnés de manière à respecter la forme et l'aspect des couvertures ; ils peuvent être traités suivant le même aspect qu'une verrière en toiture.
- Pour les constructions neuves, ils doivent faire partie intégrante du projet architectural.
- La composition des panneaux solaires thermiques doit s'adapter à la forme et aux dimensions de la couverture.
- Les cadres ne doivent pas être en saillie par rapport au matériau de couverture Les panneaux (tedlar, structure porteuse, cellules...) doivent être de teinte uniformément de ton sombre, brun ou noire et mate.

- La dimension et la position des panneaux solaires thermiques doivent s'harmoniser avec celles des châssis de toiture lorsqu'ils existent.

V. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

LES ACCES

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

Toute disposition permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur de l'accès doit mesurer au moins 3 m pour faciliter l'accès de véhicules de secours.

La longueur maximale de l'accès à une construction en second rang ne doit pas dépasser 80 m par rapport à la voie publique ou privée ouverte à la circulation jusqu'à l'entrée du bâtiment construit.

Les accès pour desservir une parcelle située en zone urbaine seront interdits en zone agricole ou naturelle si une possibilité de création d'accès existe en zone urbaine.

Les accès doivent tenir compte des contraintes existantes sur l'espace public à la date des travaux. Ainsi, aucun accès générant la destruction d'un arbre du domaine public ou d'un élément de patrimoine n'est autorisé.

LES VOIES DE CIRCULATION

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée.

À ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Sauf contraintes techniques justifiées, en cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux-roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être prises en compte et assurées.

Les voies en impasse de plus de 60 m linéaire doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément opérer un demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie.

LE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les emplacements devront être suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée.

Les aires de stationnement collectives/mutualisées et celles comprenant plus de 10 places devront être traitées par des revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés. Cette disposition ne s'applique pas aux aires de stationnement destinées aux véhicules poids lourds.

Pour rappel, les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places, à l'exception des aires de stationnement couvertes par des ombrières.

Le nombre de places exigées après travaux doit respecter les dispositions ci-dessous, uniquement pour les zones U et AU :

Habitation		
Logement	1 place de stationnement par logement.	Conformément à l'article R111-25 du code de l'urbanisme, il ne sera pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs en zones UA et UB.
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche commencée de 100m ² de surface de plancher	Cette règle ne s'applique pas pour les commerces et services en zone UA et UB.
Commerce de gros	Pas de minimum imposé	
Activités de service où s'effectue	Pas de minimum imposé	

l'accueil d'une clientèle	
Restauration	Pas de minimum imposé
Hôtels et autres hébergements touristiques	1 place minimum par chambre / hébergement
Cinéma	1 place pour 8 places assises
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	1 place minimum par tranche de 150 m ² de surface de plancher
Entrepôts	
Bureau	1 place par 40m ² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	1 place pour 10 places assises
Pour les autres sous-destinations	
Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :	
<ul style="list-style-type: none"> • de la nature de la destination et sous-destination concernée ou se rapprochant le plus de la destination réglementée ci-avant ; • du taux et du rythme de leur fréquentation ; • de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité. 	

Conformément à l'article L111-19 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale et à l'autorisation d'exploitation cinématographique, ne peut dépasser 75 % de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Il est demandé la réalisation **d'espace de stationnement vélo** en rez-de-chaussée aisément accessible et couvert pour tous les parcs de stationnement de plus de 10 places de stationnement automobiles, 10 % de la capacité du parc de stationnement seront destinés au stationnement sécurisé des vélos avec un maximum de 100 emplacements.

L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Le plan du réseau Eau Potable est annexé au PLUi.

LA GESTION DES EAUX USEES

Les infiltrations sont interdites en zone de risque glissement de terrain.

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eau pluvial n'est pas autorisé.

Les eaux de drainage issues de la construction doivent être gérées de la même façon que les eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur. Le raccordement futur au réseau collectif doit être anticipé lors de l'aménagement du système d'assainissement autonome.

La construction doit être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome.

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

LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les infiltrations sont interdites en zone de risque glissement de terrain.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques sont obligatoires. Aucune exception en cas d'impossibilité technico-économique. Les installations pour la réutilisation doivent être conformes à l'arrêté du 21 août 2008 (version consolidée au 17 octobre 2018).

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe), lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au

terrain. Le rejet d'eaux en dehors de la parcelle doit être fait qu'en dernier recours et après accord du gestionnaire de l'exutoire.

L'aménagement de puits à plus de 10 mètres de profondeur est interdit.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Le demandeur dispose de la liberté de choix des procédés techniques de rétention et de régulation, à condition qu'ils soient efficaces et contrôlables. Toutefois, le demandeur doit démontrer dans son dossier de demande de raccordement que la solution proposée répond à la contrainte de débit de rejet (dimensionnement, règles de l'art, capacité d'infiltration ...), décrire le mode d'entretien de l'ouvrage et les possibilités de visite et de contrôle.

- Les aménagements d'ensemble doivent faire l'objet d'un traitement global sur l'ensemble du périmètre aménagé y compris les surfaces de voiries.

- Le service instructeur peut définir avec l'aménageur un programme global d'équipement en ouvrages de rétention d'eaux pluviales. Les autorisations individuelles de raccordement seront alors délivrées au vu de leur conformité au dit programme

A titre indicatif, nous citons ci-après une liste non exhaustive des procédés techniques envisageables :

- Ouvrages de rétention ou d'infiltration : puits ou bassin d'infiltration, tranchées drainantes, bassin de rétention enterré (béton, tubes, canalisations surdimensionnées ...) ou à l'air libre, noues, structures alvéolaires, stockage en toiture ou terrasses, etc.
- Equipements de régulation : vannes calibrées à flotteurs, vortex, sections rétrécies ou ajutages, pompes, etc.

LA GESTION DES DECHETS

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

LES RESEAUX D'ENERGIE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire.

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.

LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



I. LE SECTEUR Ua

NB : Les règles ci-dessous complètent les **dispositions générales** applicables à l'ensemble des zones (cf. Partie I). Elles sont également complémentaires vis-à-vis des **servitudes d'utilité publique** annexées au PLUi, et notamment des Plans de Prévention des Risques Naturels.

Le secteur **Ua** correspond aux centres anciens caractérisés par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue.

Les objectifs poursuivis par la création du secteur **Ua** :

- préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme et à la vie des centres,
- préserver le caractère patrimonial des centres historiques lié aux formes urbaines anciennes,
- permettre, tout en l'encadrant, la densification des centres pour créer de l'habitat et ainsi faire bénéficier aux ménages de la proximité des services et des équipements

II. UA_Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1 UA_L' OCCUPATIONS ET L'UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations interdites

V : Occupations et utilisations autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (**V**).

UA	
Habitation	
Logement	V
Hébergement	V
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	V*
<i>V* Sous réserve que l'activité soit existante à la date d'approbation du PLUi et que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>	
Exploitation forestière	X
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	V
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier et touristique	V
Cinéma	V

Equipement d'intérêt collectif et services publics	
Toutes les sous-destinations	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
<i>V* : A condition d'être associés à une construction à destination d'habitation au même titre qu'une annexe.</i>	
Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	
Industrie	V*
<i>V* : Sous condition de correspondre à une activité artisanale de production et de ne pas générer de nuisances ou de conflits d'usages incompatibles avec l'habitat.</i>	
Entrepôts	V
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X
Les CUMA agréées	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<i>V* : A condition de répondre à l'une des dispositions suivantes :</i>	
<ul style="list-style-type: none"> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général, - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc., - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique. 	
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

III. UA_Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. UA_L'IMPLANTATION ET LA VOLUMETRIE

Dispositions concernant l'ensemble du chapitre :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les présentes règles d'implantation et de volumétrie.
- Les dispositions ne s'appliquent pas en cas d'agrandissement ou de modification de bâtiments agricoles liés à une mise aux normes.
- Les règles qui suivent, ne s'appliquent pas dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul, sous réserve que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul existante à la date d'approbation du PLUi.
- Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en suivant des règles différentes par rapport à la voie et aux limites séparatives si le bâti existant ou le projet, du fait de caractéristiques architecturales bioclimatiques, le justifie.
- Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à **1,20 m** ne sont pas pris en compte. Au-delà, le surplus sera pris en compte.

2.1.1. Implantation Par rapport aux voies et emprises publiques

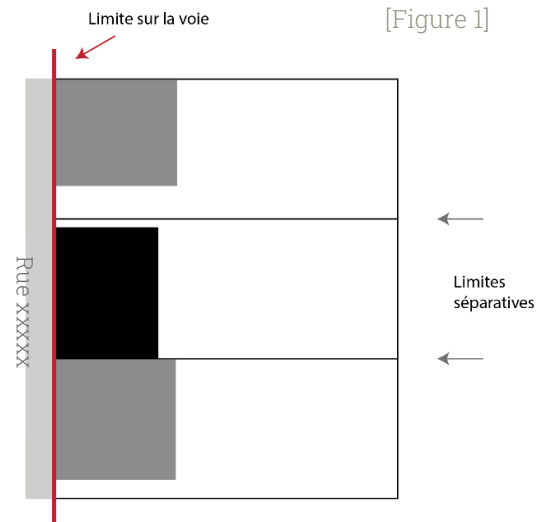
REGLE GENERALE :

Les constructions nouvelles s'implantent à l'**alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques**, existantes ou à créer.

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives.

Sur la commune de Gourdon

Se référer au règlement du SPR et au présent règlement.

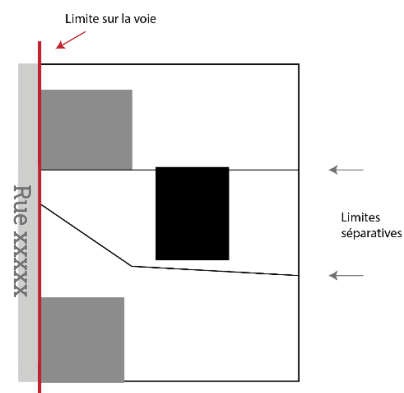


REGLES ALTERNATIVES :

Des implantations alternatives autres que celles prévues aux règles générales sont autorisées :

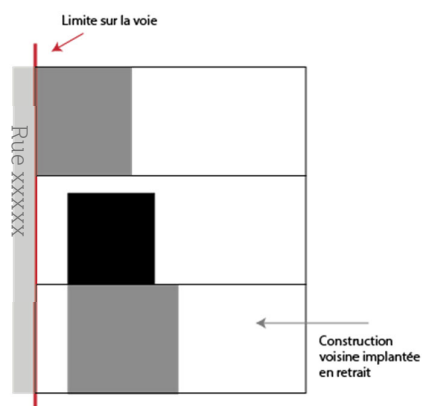
- Lorsque la géométrie de la parcelle le nécessite (largeur sur voie faible ne permettant pas une implantation à l'alignement de la voie, géométrie de la parcelle particulière ne permettant pas une implantation sur au moins une des limites séparatives...) [Figure 2],

[Figure 2]



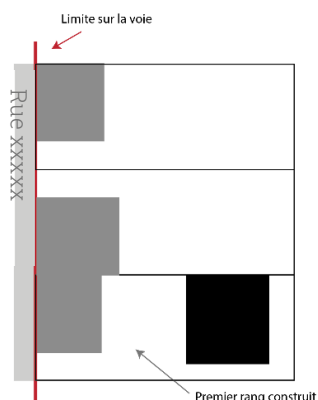
- Si une construction voisine (située sur une parcelle contiguë) est implantée en retrait par rapport à la même voie. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter accolée à la façade de la construction voisine déjà édifiée [Figure 3].

[Figure 3]



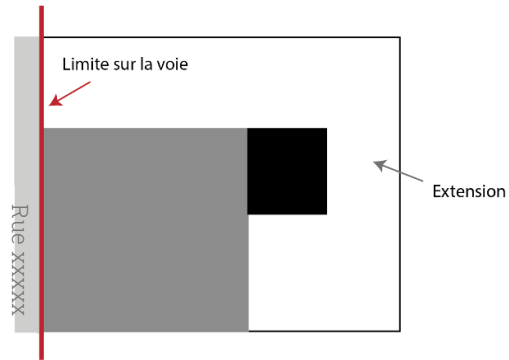
- Lorsque le premier rang est construit, l'implantation en second rang est possible [Figure 4],

[Figure4]



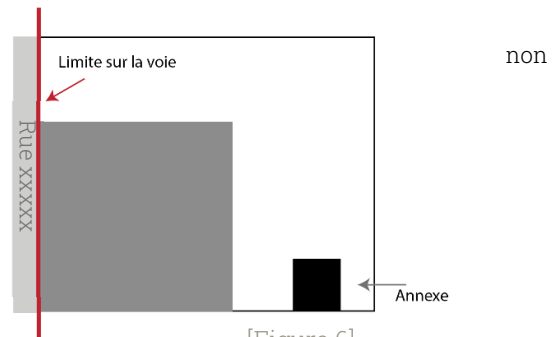
- Pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ; elles peuvent être implantées accolées à l'existant [Figure 5].

[Figure 5]



- Dans le cas de la construction d'une annexe non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public [Figure 6].

[Figure 6]



2.1.2 Implantation Par rapport aux limites séparatives du terrain d'assiette

REGLE GENERALE :

La construction est implantée sur **une des limites séparatives latérales** du terrain d'assiette du projet aboutissant à la voie.

Sur la commune de Gourdon

Se référer au règlement du SPR et au présent règlement.

2.1.3 Implantation Par rapport aux limites des zones A et N

REGLE GENERALE :

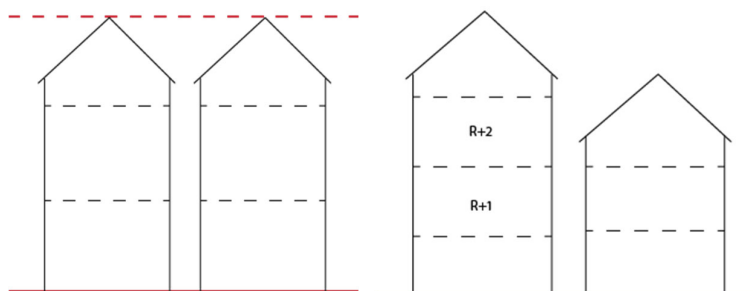
Toute construction doit être implantée avec un **recul minimum de 5 mètres** par rapport à la limite avec les zones agricoles (A) et naturelles (N).

REGLE ALTERNATIVE :

Ces dispositions ne s'appliquent pour **les annexes** et **les constructions inférieures à 20m² d'emprise au sol** et dont la hauteur est inférieure à 3.50m.

2.1.4 Hauteur

REGLE GENERALE :



La hauteur des constructions/installations ne doit pas excéder la hauteur de **la construction voisine la plus haute** ou **R+2+comble**. [Figure 7].

Les ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, à condition d'être masqués par le volume de la construction.

Sur la commune de Gourdon

Au sein du SPR, toute construction nouvelle, reconstruction totale ou surélévation de construction existante ne peut :

- ni excéder la hauteur de l'immeuble voisin le plus haut
- ni être inférieure à la hauteur de l'immeuble voisin le plus bas

REGLES ALTERNATIVES :

Des règles de hauteur différentes s'appliquent :

- afin d'assurer la cohérence architecturale de la zone réglementée : il est possible de dépasser la valeur maximale de la hauteur à l'égout pour s'aligner sur celle d'une construction d'une parcelle contiguë.
- pour les constructions, les équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de la justification de caractéristiques techniques particulières, notamment celles liées à l'exemplarité environnementale, en l'absence d'alternative à un coût raisonnable.
- en cas de forte déclivité (pente égale ou supérieure à 10%), la hauteur peut être mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction.

2.2. UA_L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Dispositions concernant l'ensemble du chapitre :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les présentes règles d'aspect des constructions.
- Les dispositions ne s'appliquent pas en cas d'agrandissement ou de modification de bâtiments agricoles liés à une mise aux normes.

Sur la commune de Gourdon

- Se référer au règlement du SPR et au présent règlement.

2.2.1. Ouvertures

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction. Pour les châssis de toit, une position alignée dans l'axe des ouvertures de façade doit être respectée. Il est conseillé d'en limiter le nombre et les dimensions.

Les ouvertures seront plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux vitrines commerciales et aux baies vitrées en rez-de-chaussée.

La suppression ou la condamnation maçonnée d'une ouverture, la création de lucarnes ou de châssis de toit, ainsi que les nouveaux percements sont autorisés sous réserve d'être cohérents avec les caractéristiques typologiques du bâtiment et ne pas rompre la logique de composition (symétrie/asymétrie notamment) et les rapports pleins/vides de la façade ou de la toiture.

Les modèles et couleurs des menuiseries seront choisis en accord avec le style architectural de l'immeuble. Les couleurs criardes sont interdites.

En cas d'intervention sur le bâti existant :

- les ouvertures situées à moins de 2 mètres d'une limite séparative devront être non ouvrantes et traitées en verre opaque,
- les menuiseries devront être choisies en cohérence avec les menuiseries existantes (couleur, proportions, aspect extérieur).

Les châssis de toit devront être encastrés au nu de la couverture.

Les volets roulants (et coffrages) ne devront pas être installés en saillie de façade et devront être dissimulés (dans la maçonnerie, derrière des lambrequins, etc.).

La teinte des menuiseries des baies et des volets est similaire sur une même façade. Les couleurs criardes sont interdites. Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes indiquées dans le nuancier ci-dessous :

Couleurs de menuiserie :

Les couleurs traditionnellement et le plus couramment utilisées sur les fenêtres et volets sont composées sur la base de gris, gris-bleu, gris-vert, et également de brun-rouge. De manière générale, les valeurs de colorations vont croissant de la fenêtre (teinte claire), aux volets (teinte moyenne), à la porte (teinte soutenue). Les portes en bois nobles peuvent rester naturelles ou traitées à l'huile de lin.

Quelques teintes issues de la nomenclature « RAL » classique sont données à titre d'exemple, comme base de réflexion ; cependant chaque couleur doit être étudiée en fonction du caractère, du lieu et du projet.

-Gris clairs : 9002, 7035, 7047, 7044 ; moyens : 7038 ; soutenus : 7004, 7036, 7039(portes)

-Gris vert : 7044, 7034, 7002, 7003, 6013, 6003 et 7006(portes)

-Gris bleu : 7035, 7042, 7000, 7046, 7031, 7015 et 7016(portes)

-Brun rouge : base de 3013 + ou - grisée

- Ocre : cf. coloris des enduits de façade

Pour les menuiseries « modernes », notamment à vitrage plein, le gris très soutenu ou bien une teinte « acier brut » ou « rouillé » seront utilisés.

Couleurs de serrurerie :

Les éléments de serrurerie sont soit laissés brut de rouille et bloqués avec un anti-rouille incolore et mat, soit peints de teinte très sombre tendant vers le gris anthracite avec une légère coloration de vert, bleu ou rouge, de façon à ce que leur dessin se détache par contraste sur le fond du mur plus clair.

RAL 9002	RAL 7035	RAL 7047	RAL 7044	RAL 7038
RAL 7004	RAL 7036	RAL 7039	RAL 7034	RAL 7002
RAL 7003	RAL 6013	RAL 6003	RAL 7006	RAL 7042
RAL 7000	RAL 7046	RAL 7031	RAL 7015	RAL 7016
- grisée	RAL 3013		+ grisée	

2.3. UA_QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Coefficient de pleine terre

Tout projet de construction neuve et d'extension doit intégrer un pourcentage minimal de **10%** de pleine terre.

I. Le secteur Ub

NB : Les règles ci-dessous complètent les **dispositions générales** applicables à l'ensemble des zones (cf. Partie I). Elles sont également complémentaires vis-à-vis des **servitudes d'utilité publique** annexées au PLUi, et notamment des Plans de Prévention des Risques Naturels.

Le **secteur Ub** correspond aux tissus urbains périphériques des centres anciens et certains villages peu denses. Il est généralement caractérisé par un tissu de type pavillonnaire.

Les objectifs poursuivis par la création du secteur **Ub** :

- faire évoluer les gabarits et volumétries pour les implantations ponctuelles à venir afin de gérer l'évolution de la trame urbaine selon les secteurs concernés,
- renforcer la vocation résidentielle de la zone tout en permettant les autres types d'activités compatibles avec une fonction résidentielle sous forme individuelle en majorité.
- Favoriser l'aménagement des espaces libres, dans l'objectif qu'ils soient davantage plantés et perméables et participent ainsi au rétablissement des continuités écologiques.

II. UB_Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1. UB_L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

X : Occupations et utilisations interdites

V : Occupations et utilisations autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (X) ou autorisé sous condition(s) (V*) est autorisé (V).

		Ub
Habitation		
Logement		V
Hébergement		V
Commerce et activité de service		
Artisanat et commerce de détail		V*
<i>V* dans la limite de 150 m² d'emprise au sol</i>		
Restauration		V*
<i>V* dans la limite de 150 m² d'emprise au sol</i>		
Commerce de gros		X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		V*
<i>V* dans la limite de 150 m² d'emprise au sol</i>		
Hébergement hôtelier et touristique		V*
<i>V* Sous réserve que l'activité soit existante à la date d'approbation du PLUi et de ne pas provoquer de nuisances incompatibles avec l'habitat, ni de conflits d'usages liés à l'augmentation des flux ou à des problèmes de stationnement</i>		
Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
Toutes les sous-destinations		V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		V*

<i>V*</i> : A condition d'être associés à une construction à destination d'habitation au même titre qu'une annexe.	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	V*
<i>V*</i> à condition de correspondre à une activité artisanale de production et de ne pas provoquer de nuisances incompatibles avec l'habitat, ni de conflits d'usages liés à l'augmentation des flux ou à des problèmes de stationnement.	
Entrepôts	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	V*
<i>V*</i> Il s'agit d'une nouvelle construction ou d'une extension d'un bâtiment agricole d'un site d'exploitation existant à la date d'approbation du PLUi	
Exploitation forestière	X
Types d'activités réglementés	
Les CUMA agréées	X
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	V*
<i>V*</i> Uniquement dans les terrains aménagés à cet effet	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<p><i>V*</i> : A condition de répondre à l'une des dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général, - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc., 	

Ub

<i>- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.</i>	
Les carrières	X
Le stockage de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles, matériaux de démolition ou de récupération	X

III. UB_Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. UB_L'IMPLANTATION ET LA VOLUMETRIE

Dispositions concernant l'ensemble du chapitre :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les présentes règles d'implantation et de volumétrie.
- Les dispositions ne s'appliquent pas en cas d'agrandissement ou de modification de bâtiments agricoles liés à une mise aux normes.
- Les règles qui suivent, ne s'appliquent pas dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul, sous réserve que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul existante à la date d'approbation du PLUi.
- Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en suivant des règles différentes par rapport à la voie et aux limites séparatives si le bâti existant ou le projet, du fait de caractéristiques architecturales bioclimatiques, le justifiant.
- Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à **1,20 m** ne sont pas pris en compte. Au-delà, le surplus sera pris en compte.

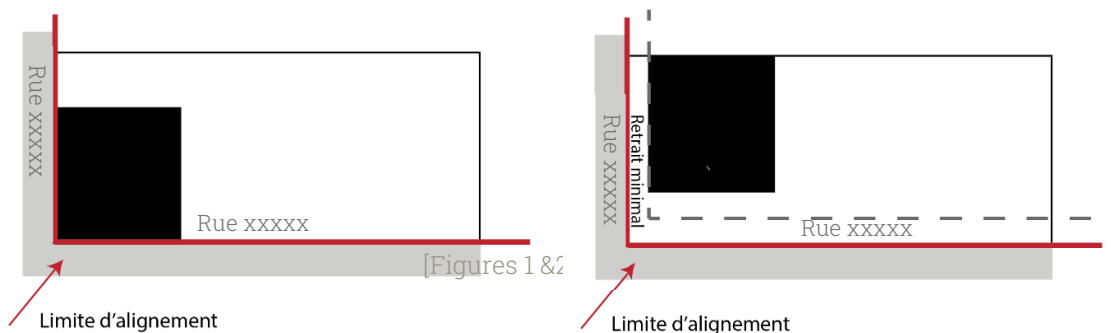
2.1.1. Implantation Par rapport aux voies et emprises publiques

REGLES GENERALES :

Dans tous les cas, les constructions et installations s'implantent de manière à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces naturels. Les constructions et installations doivent limiter leur impact sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux.

Les nouvelles constructions doivent s'implanter **à l'alignement [figure 1] ou avec un retrait minimal de 5 mètres [figure 2]** par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes ou à créer.

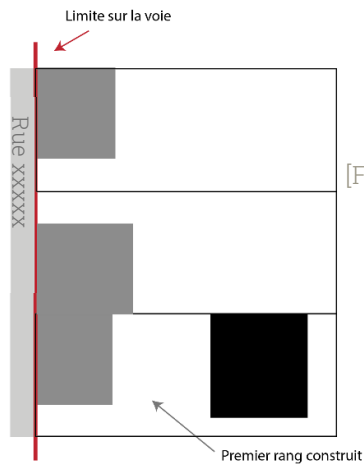
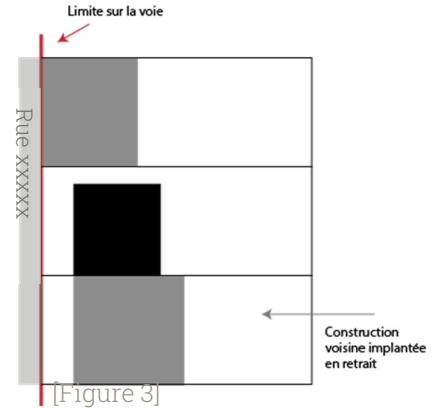
-Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives.



REGLES ALTERNATIVES :

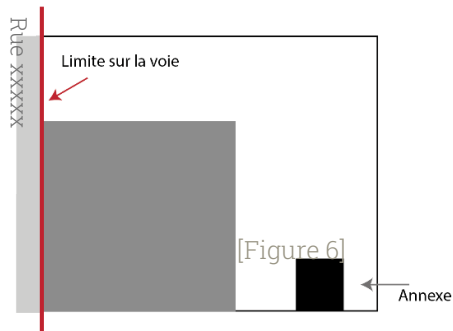
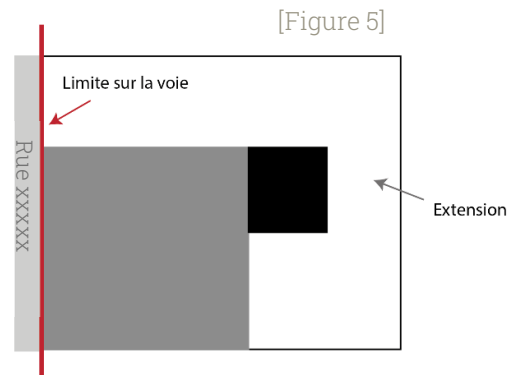
Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en suivant des règles différentes par rapport à la voie et aux limites séparatives dans les cas suivants :

- si une construction voisine (située sur une parcelle contiguë) est implantée en retrait par rapport à la même voie. Dans ce cas, la nouvelle construction peut s'implanter dans la continuité de la façade de la construction voisine déjà édifiée [Figure 3].



- lorsque le premier rang est construit, l'implantation en second rang est possible [Figure 4],

- pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi; elles peuvent être implantées accolée à l'existant [Figure 5].

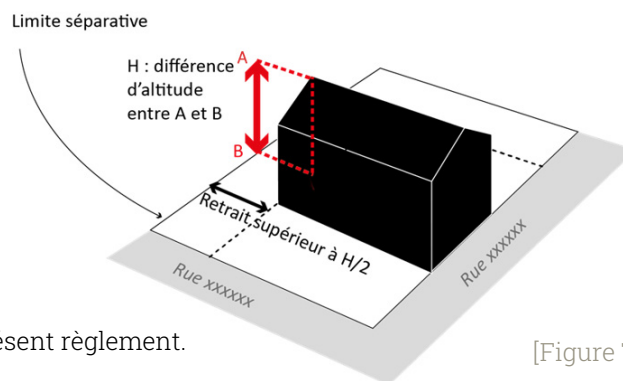


- dans le cas de la construction d'une annexe non accolée, de manière à limiter sa perception depuis l'espace public [Figure 6].

2.1.2 Implantation Par rapport aux limites séparatives du terrain d'assiette

REGLE GENERALE :

Les constructions peuvent s'implanter **en limites séparatives ou avec une marge de recul**. Dans le cas d'une implantation en recul par rapport aux limites séparatives, ce recul doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans qu'il ne puisse être inférieur à 3m ($R \geq H/2$ et $R \geq 3m$).



Sur la commune de Gourdon

Se référer au règlement du SPR et au présent règlement.

[Figure 7]

REGLE ALTERNATIVE :

Cette marge de recul peut être réduite dans les cas suivants :

- pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (se référer à l'OAP thématique)
- pour une piscine, la marge de recul, margelle comprise, doit être d'au moins 1 mètre,
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation (alignement, orientation...) que celle de la construction existante.
- lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute proposition d'implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, etc.)

2.1.3 Implantation par rapport aux limites des zones A et N

REGLE GENERALE :

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite avec les zones agricoles (A) et naturelles (N).

REGLE ALTERNATIVE :

Ces dispositions ne s'appliquent pour **les annexes et les constructions inférieures à 20m² d'emprise au sol et dont la hauteur est inférieure à 3.50m.**

2.1.4 Hauteur

REGLES GENERALES :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder **un R+2+comble**

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser **3,50 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère sauf pour les annexes à usage de pigeonniers

Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder **12 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

Sur la commune de Gourdon

Au sein du SPR, toute construction nouvelle, reconstruction totale ou surélévation de construction existante

En zone PA ne peut :

- ni excéder la hauteur de l'immeuble voisin le plus haut
- ni être inférieure à la hauteur de l'immeuble voisin le plus bas

En zone PB ne peut excéder 7m à l'égout du toit

REGLES ALTERNATIVES :

Des règles de hauteur différentes s'appliquent :

- afin d'assurer la cohérence architecturale de la zone réglementée : il est possible de dépasser la valeur maximale de la hauteur à l'égout pour s'aligner sur celle d'une construction voisine.
- pour les constructions, les équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de la justification de caractéristiques techniques particulières, notamment celles liées à l'exemplarité environnementale, en l'absence d'alternative à un coût raisonnable.

2.2. UB_L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Dispositions concernant l'ensemble du chapitre :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les présentes règles d'aspect des constructions.
- Les dispositions ne s'appliquent pas en cas d'agrandissement ou de modification de bâtiments agricoles liés à une mise aux normes.

2.2.1. Ouvertures

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction. Pour les châssis de toit, une position alignée dans l'axe des ouvertures de façade doit être respectée. Il est conseillé d'en limiter le nombre et les dimensions.

Les modèles et couleurs des menuiseries seront choisis en accord avec le style architectural de la construction. Les couleurs criardes sont interdites.

2.3. UB_QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Coefficient de pleine terre

Tout projet de construction neuve et d'extension doit intégrer un pourcentage minimal de **30%** de pleine terre.

I. Le secteur Uc

NB : Les règles ci-dessous complètent les **dispositions générales** applicables à l'ensemble des zones (cf. Partie I). Elles sont également complémentaires vis-à-vis des **servitudes d'utilité publique** annexées au PLUi, et notamment des Plans de Prévention des Risques Naturels.

Le **secteur Uc** correspond aux tissus urbains diffus des centres, bourgs, villages et des groupements bâtis isolés.

Les objectifs poursuivis par la création du secteur **Uc** :

- conserver l'aspect rural du territoire,
- accompagner l'évolution des espaces peu denses en permettant d'habiter un cadre boisé et arboré de qualité par une densification adaptée au contexte,
- permettre une cohabitation avec l'espace agricole et ses pratiques,
- rechercher et améliorer la biodiversité en milieu urbanisé au sein du secteur.

II. UC_Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1. UC_L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

X : Occupations et utilisations interdites

V : Occupations et utilisations autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (**V**).

	Uc
Habitation	
Logement	V
Hébergement	V
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	V*
<i>V* A condition de relever d'une activité artisanale de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services et dans la limite de 50m² d'emprise au sol additionnelle à celle déjà existante à la date d'approbation du PLUi.</i>	
Restauration	V*
<i>V* Sous condition de ne pas provoquer de nuisances incompatibles avec l'habitat, ni de conflits d'usages liés à l'augmentation des flux ou à des problèmes de stationnement.</i>	
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier et touristique	V
Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Toutes les sous-destinations	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*
<i>V* : A condition d'être associés à une construction à destination d'habitation au même titre qu'une annexe.</i>	

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	V*
<i>V* à condition de ne pas provoquer de nuisances incompatibles avec l'habitat, ni de conflits d'usages liés à l'augmentation des flux ou à des problèmes de stationnement.</i>	
Entrepôts	V*
<i>V* S'il s'agit d'une extension d'un entrepôt existant à la date d'approbation du PLUi.</i>	
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	V*
<i>V* Sous réserve que l'activité soit existante à la date d'approbation du PLUi et que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</i>	
Exploitation forestière	X
Types d'activités réglementés	
Les CUMA agréées	X
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	V*
<i>V* Uniquement dans les terrains aménagés à cet effet</i>	
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<p><i>V* A condition de répondre à l'une des dispositions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),</i> - <i>Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction,</i> - <i>Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),</i> - <i>Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,</i> - <i>Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,</i> <p><i>Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.</i></p>	

	Uc
Les carrières	X
Le stockage de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

III. UC_Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. UC_L'IMPLANTATION ET LA VOLUMETRIE

Dispositions concernant l'ensemble du chapitre :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les présentes règles d'implantation et de volumétrie.
- Les dispositions ne s'appliquent pas en cas d'agrandissement ou de modification de bâtiments agricoles liés à une mise aux normes.
- Les règles qui suivent, ne s'appliquent pas dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul, sous réserve que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul existante à la date d'approbation du PLUi.
- Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en suivant des règles différentes par rapport à la voie et aux limites séparatives si le bâti existant ou le projet, du fait de caractéristiques architecturales bioclimatiques, le justifiant.
- Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à **1,20 m** ne sont pas pris en compte. Au-delà, le surplus sera pris en compte.
- Dans tous les cas, les constructions et installations s'implantent de manière à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces naturels. Les constructions et installations doivent limiter leur impact sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux.

2.1.1. Implantation Par rapport aux voies et emprises publiques

REGLE GENERALE :

La façade des constructions doivent respecter un **recul compris entre 5 m et 20m de l'alignement** actuel ou futur des autres voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives.

2.1.2 Implantation Par rapport aux limites séparatives du terrain d'assiette

REGLE GENERALE :

Les constructions peuvent s'implanter avec une **marge de recul**, ce recul ne peut être inférieur à 3m.

REGLE ALTERNATIVE :

Cette marge de recul peut être réduite dans les cas suivants :

- pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes,
- pour une piscine, la marge de recul doit être d'au moins 1 mètre,

Cette marge de recul ne s'applique pas aux annexes.

2.1.3 Implantation Par rapport aux limites des zones A et N

REGLE GENERALE :

Toute construction doit être implantée avec un **recul minimum de 5 mètres** par rapport à la limite avec les zones agricoles (A) et naturelles (N).

REGLE ALTERNATIVE :

Ces dispositions ne s'appliquent pour **les annexes et les constructions inférieures à 20m² d'emprise au sol et dont la hauteur est inférieure à 3.50m.**

2.1.4 Hauteur

REGLES GENERALES :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder **un R+1+comble.**

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser **3,50 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère sauf pour **les annexes à usage de pigeonniers**

Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder **12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.**

Les ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, à condition d'être masqués par le volume de la construction.

Sur la commune de Gourdon

Au sein du SPR, toute construction nouvelle, reconstruction totale ou surélévation de construction existante

En zone PA ne peut :

- ni excéder la hauteur de l'immeuble voisin le plus haut
- ni être inférieure à la hauteur de l'immeuble voisin le plus bas

En zone PB ne peut excéder 7m à l'égout du toit.

REGLES ALTERNATIVES :

Des règles de hauteur différentes s'appliquent :

- afin d'assurer la cohérence architecturale de la zone réglementée : il est possible de dépasser la valeur maximale de la hauteur à l'égout pour s'aligner sur celle d'une construction d'une parcelle contiguë.
- pour les constructions, les équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de la justification de caractéristiques techniques particulières, notamment celles liées à l'exemplarité environnementale, en l'absence d'alternative à un coût raisonnable.
- en cas de forte déclivité (pente égale ou supérieure à 10%), la hauteur peut être mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction.

2.2. UC_L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Dispositions concernant l'ensemble du chapitre :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les présentes règles d'aspect des constructions.
- Les dispositions ne s'appliquent pas en cas d'agrandissement ou de modification de bâtiments agricoles liés à une mise aux normes.

Sur la commune de Gourdon

- Se référer au règlement du SPR et au présent règlement.

2.3. UC_QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Coefficient de pleine terre

Tout projet de construction neuve et d'extension doit intégrer un pourcentage minimal de **30%** de pleine terre.

I. Le secteur Ue

***NB** : Les règles ci-dessous complètent les **dispositions générales** applicables à l'ensemble des zones (cf. Partie I). Elles sont également complémentaires vis-à-vis des **servitudes d'utilité publique** annexées au PLUi, et notamment des Plans de Prévention des Risques Naturels.*

Le **secteur UE** correspond aux grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Les objectifs poursuivis par la création du secteur **UE** :

- conforter les pôles de services et d'équipements existants sur le territoire,
- permettre une adaptation de ces sites au regard des besoins évolutifs du territoire,
- permettre une certaine souplesse de la réglementation du fait des besoins spécifiques et au cas par cas de chaque équipement.

II. UE_Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1. UE_L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

X : Occupations et utilisations interdites

V : Occupations et utilisations autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (**V**).

	UE
Habitation	
Logement	V*
<i>V* S'il s'agit d'un logement inclus dans un équipement public</i>	
Hébergement	X
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
<i>V* S'il s'agit d'un local mis en location par la commune suite au changement d'affectation d'un bâtiment public (ancienne école, bureau de poste, mairie)</i>	
Hébergement hôtelier et touristique	V*
<i>V* S'il s'agit d'un local mis en location par la commune suite au changement d'affectation d'un bâtiment public (ancienne école, bureau de poste, mairie)</i>	
Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Toutes les sous-destinations	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X

	UE
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Types d'activités réglementés	
Les CUMA agréées	X
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<p>V* : A condition de répondre à l'une des dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général, - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc., - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique. 	
Les carrières	X
Le stockage de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

III. UE_Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. UE_L'IMPLANTATION ET LA VOLUMETRIE

2.1.1 Hauteur

REGLES GENERALES :

La hauteur des constructions/installations ne doit pas excéder **12 mètres**.

Sur la commune de Gourdon

Au sein du SPR, toute construction nouvelle, reconstruction totale ou surélévation de construction existante ne peut :

- ni excéder la hauteur de l'immeuble voisin le plus haut
- ni être inférieure à la hauteur de l'immeuble voisin le plus bas

REGLE ALTERNATIVE :

Des règles de hauteur différentes s'appliquent sous réserve de la justification de caractéristiques techniques particulières, notamment celles liées à l'exemplarité environnementale, en l'absence d'alternative à un coût raisonnable.

2.2. UE_L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Sur la commune de Gourdon

- Se référer au règlement du SPR et au présent règlement.

2.3. UE_QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Coefficient de pleine terre

Tout projet de construction neuve et d'extension doit intégrer un pourcentage minimal de **10%** de pleine terre.

I. Le secteur UX

***NB** : Les règles ci-dessous complètent les **dispositions générales** applicables à l'ensemble des zones (cf. Partie I). Elles sont également complémentaires vis-à-vis des **servitudes d'utilité publique** annexées au PLUi, et notamment des Plans de Prévention des Risques Naturels.*

Le **secteur UX** correspond aux zones d'activités économiques et aux sites accueillant des entreprises au sein ou aux franges des bourgs.

- ❖ Il comporte **un sous-secteur UXc** correspondant aux espaces économiques à dominantes commerciale. Il comprend **un sous-secteur UXc1** correspondant au Secteur d'Implantation Périphérique Route de Salviac.
- ❖ Il comporte **un sous-secteur UXia** correspondant aux espaces économiques à dominantes artisanales et ponctuellement industrielles.
- ❖ Il comporte **un sous-secteur UXm** correspondant aux espaces économiques mixtes.

Les objectifs poursuivis par la création du secteur **UX** :

- orienter le développement économique productif le long des principaux axes de circulation, de manière à limiter les nuisances dans les bourgs liées aux passages d'engins lourds en mobilisant les réserves foncières disponibles dans les zones d'activités existantes,
- en permettant une évolution des sites d'activités économiques implantés au sein des bourgs, témoins de la mixité fonctionnelle de ces espaces, qui tend à se réduire. Ce secteur UX s'inscrit ici en complément des capacités de développement permises à l'activité économique dans les zones à vocation dominante résidentielle (notamment pour le petit artisanat).
- contribuer à la pérennité et au rayonnement des activités en améliorant la fonctionnalité et l'attractivité de ces sites,
- harmoniser le cadre qui accueille et profite à ces activités.

II. UX_Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1. UX_L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

X : Occupations et utilisations interdites

V : Occupations et utilisations autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (**V**).

	UX	UXia	UXm	UXc
Habitation				
Logement	V*	V*	V*	X
<p>V* A condition de rassembler l'ensemble des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - il s'agit d'un logement de gardiennage, - la surface de plancher est limitée à 75 m², - le logement est intégré et/ou accolé à une construction principale, <p>Ou il constitue une extension d'un logement existant sous réserve de ne pas créer un nouveau logement.</p>				
Hébergement	X	X	X	X
Commerce et activité de service				
Artisanat et commerce de détail	V	V*	V*	V**
<p>V* Uniquement s'il s'agit de l'évolution d'un bâtiment ou d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes n'augmentant pas l'emprise au sol existante de plus de 30% ou dans le cas d'un changement de destination.</p> <p>V** Si surface de vente > 300 m² (soit environ 400 m² de surface de plancher) et dans la limite de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1500 m² de surface de vente (soit environ 2000 m² de surface de plancher) par unité commerciale pour les commerces répondant à des achats réguliers - 1000 m² de surface de vente (soit environ 1250 m² de surface de plancher) par unité commerciale pour les commerces répondant à des achats occasionnels légers - 2000 m² de surface de vente (soit environ 2500 m² de surface de plancher) par unité commerciale pour les commerces répondant à des achats occasionnels lourds et exceptionnels à l'exception du sous-secteur UXc1 où il est interdit. 				

	UX	UXia	UXm	UXc
Restauration	V	V*	V*	V*
V* uniquement s'il s'agit de l'évolution d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes n'augmentant pas l'emprise au sol existante de plus de 20%.				
Commerce de gros	V	V	V	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V*	V	V**
V* Uniquement s'il s'agit d'une activité existante réalisée par une extension ou par la construction d'annexes n'augmentant pas l'emprise au sol existante de plus de 20% et que ce soit lié aux besoins de l'activité existante principale.				
V** Uniquement dans le cas d'un changement de destination et sans augmenter l'emprise au sol du bâti déjà existante à la date d'approbation du PLUi.				
Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	X
Cinéma	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics				
Toutes les sous-destinations	V	V	V	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire				
Industrie	V	V	V**	V*
V* sous réserve d'être lié à une activité existante autorisée dans la zone à la date d'approbation du PLUi				
V** sauf ICPE				
Entrepôts	V	V	V	V*
V* sous réserve d'être lié à une activité existante autorisée dans la zone à la date d'approbation du PLUi				
Bureau	V	V	V	V
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X
Types d'activités réglementés				
Les CUMA agréées	X	X	X	X

	UX	UXia	UXm	UXc
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X	X	X	X
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	X	X	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*	V*
<p><i>V* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Ils sont directement liés aux travaux de construction et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...),</i> - <i>Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction,</i> - <i>Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.),</i> - <i>Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,</i> - <i>Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,</i> - <i>Ils sont nécessaires à la recherche archéologique</i> 				
Les carrières	X	X	X	X
Le stockage de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	V*	V*	V*	X
<p><i>V* Ils répondent à l'une des conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Ils sont liés à une activité existante dans la zone,</i> - <i>Ils ne présentent pas de risques de sécurité ou d'insalubrité,</i> - <i>Ils ne sont pas visibles depuis l'espace public.</i> 				

III. UX_Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. UX_L'IMPLANTATION ET LA VOLUMETRIE

Dispositions concernant l'ensemble du chapitre :

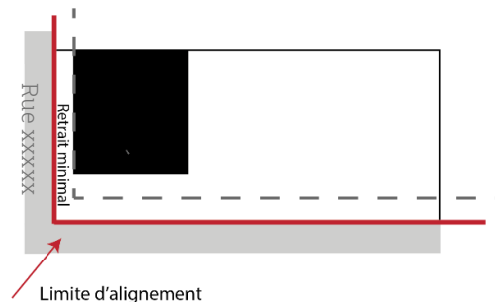
- Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les présentes règles d'implantation et de volumétrie.
- Les dispositions ne s'appliquent pas en cas d'agrandissement ou de modification de bâtiments agricoles liés à une mise aux normes.
- Les règles qui suivent, ne s'appliquent pas dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul, sous réserve que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul existante à la date d'approbation du PLUi.
- Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en suivant des règles différentes par rapport à la voie et aux limites séparatives si le bâti existant ou le projet, du fait de caractéristiques architecturales bioclimatiques, le justifiant.
- Dans tous les cas, les constructions et installations s'implantent de manière à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces naturels. Les constructions et installations doivent limiter leur impact sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux.

2.1.1. Implantation Par rapport aux voies et emprises publiques

REGLE GENERALE :

Les constructions devront respecter un **recul minimal de 5 m** de l'alignement actuel ou futur des autres voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

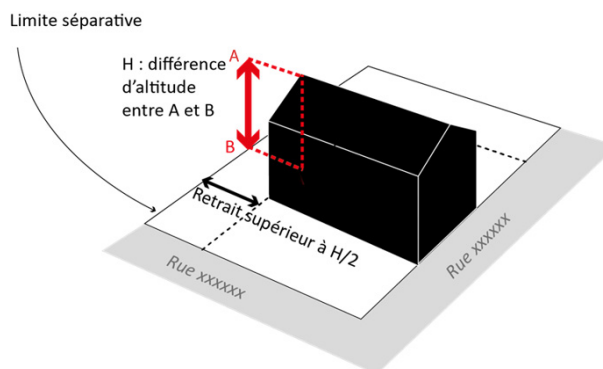
Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives.



2.1.2 Implantation Par rapport aux limites séparatives du terrain d'assiette

REGLE GENERALE :

Les constructions peuvent s'implanter **en limites séparatives ou avec une marge de recul**. Dans le cas d'une implantation en recul par rapport aux limites séparatives, ce recul doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans qu'il ne puisse être inférieur à 3m ($R \geq H/2$ et $R \geq 3m$).



REGLE ALTERNATIVE :

La marge de recul peut être réduite :

- pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation (alignement, orientation...) que celle de la construction existante.

2.1.3 Implantation Par rapport aux limites des zones A et N

REGLE GENERALE :

Toute construction doit être implantée avec un **recul minimum de 5 mètres** par rapport à la limite avec les zones agricoles (A) et naturelles (N).

REGLE ALTERNATIVE :

Ces dispositions ne s'appliquent pour **les annexes** et **les constructions inférieures à 20m² d'emprise au sol et dont la hauteur est inférieure à 3.50m**.

2.1.4 Hauteur

REGLES GENERALES :

La hauteur des constructions/installations ne doit pas excéder **12 mètres**.

Sur la commune de Gourdon

Au sein du SPR, toute construction nouvelle, reconstruction totale ou surélévation de construction existante ne peut excéder 7m.

REGLES ALTERNATIVES :

Des règles de hauteur différentes s'appliquent :

- afin d'assurer la cohérence architecturale de la zone réglementée : il est possible de dépasser la valeur maximale de la hauteur à l'égout pour s'aligner sur celle d'une construction voisine.
- pour les constructions, les équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de la justification de caractéristiques techniques particulières, notamment celles liées à l'exemplarité environnementale, en l'absence d'alternative à un coût raisonnable.

2.2. UX_L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Dispositions concernant l'ensemble du chapitre :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les présentes règles d'aspect des constructions.
- Les dispositions ne s'appliquent pas en cas d'agrandissement ou de modification de bâtiments agricoles liés à une mise aux normes.

Sur la commune de Gourdon

- Se référer au règlement du SPR et au présent règlement.

2.2.1 Façade

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que l'emploi en façade de matériaux hétéroclites ou disparates et tout matériaux de récupération non prévus à cet usage sont interdits.

Toute imitation de matériaux tels que faux moellon de pierres, fausses briques, faux pans de bois, est interdite.

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les bardages autorisés sont : le béton, la maçonnerie en pierre, la maçonnerie enduite, avec un enduit lisse et peu texturé, le bois brut non lasuré, non verni et non peint, le métal, le polycarbonate et le verre.

2.2.2 Toitures

La pente des toitures doit être inférieure à 25 %.

Les toitures seront dans les gammes du noir au gris, elles seront de préférence végétalisées.

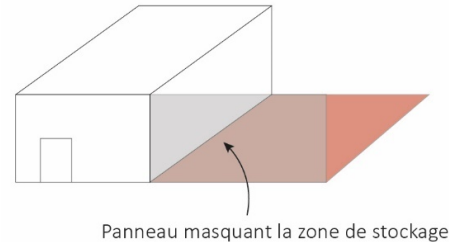
Les teintes claires en toiture sont proscrites.

2.2.3 Les clôtures

L'absence de clôture est souhaitée.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres. Des règles de hauteur différentes pour les clôtures sont admises sous réserve de justifier d'une nécessité technique (ouvrages RTE, etc.).

Les murs pleins sont interdits, y compris en limites séparatives.



Les haies seront positionnées à l'extérieur des clôtures afin que la végétation soit visible depuis l'espace public afin de préserver l'ambiance paysagère du site.

Les dispositifs défensifs de type bavolet ou rouleaux de barbelés sont interdits.

2.3. UX_QUALITE ENVIRONNEMENTALE

2.2.1. Coefficient de pleine terre

Tout projet de construction neuve et d'extension doit intégrer un pourcentage minimal de **20%** de pleine terre.

2.2.2. Le traitement des espaces libres

Les locaux techniques et les aires de stockage doivent être implantés de manière à réduire leur perception visuelle (à l'arrière d'une construction par exemple). En cas d'impossibilité, ils sont masqués par un dispositif adapté (un mur, un panneau, une haie compacte...).

Lors de toute nouvelle construction, **20 % au moins de la surface de l'unité foncière doit rester perméable.**

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison **d'un arbre à haute tige minimum pour 200 m² d'espace libre.**

I. Le secteur UL

***NB** : Les règles ci-dessous complètent les **dispositions générales** applicables à l'ensemble des zones (cf. Partie I). Elles sont également complémentaires vis-à-vis des **servitudes d'utilité publique** annexées au PLUi, et notamment des Plans de Prévention des Risques Naturels.*

Le **secteur UL** correspond aux sites accueillant des activités liées au tourisme.

Les objectifs poursuivis par la création du secteur **UL** :

- La création de la zone **UL** a pour objectif la pérennité et développement de l'activité économiques lié à la découverte durable du territoire. Il s'agit aussi d'améliorer la fonctionnalité et attractivité de ces sites.

II. UL_Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1. UL_L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

X : Occupations et utilisations interdites

V : Occupations et utilisations autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (**V**).

	UL
Habitation	
Logement	V*
<p>V* Il doit répondre à l'ensemble des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - il s'agit d'un logement de gardiennage, - la surface de plancher est limitée à 75 m², - le logement est intégré et/ou accolé à une construction principale, - ou il constitue une extension d'un logement existant sous réserve de ne pas créer un nouveau logement. 	
Hébergement	V
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	V
Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Toutes les sous-destinations	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	X

	UL
Entrepôts	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
Types d'activités réglementés	
Les CUMA agréées	X
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	V
Les affouillements et exhaussements de sol	V*
<p>V* : A condition de répondre à l'une des dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général, - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc., - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique. 	
Les carrières	X
Le stockage de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X

III. UL_Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. UL_L'IMPLANTATION ET LA VOLUMETRIE

Dispositions concernant l'ensemble du chapitre :

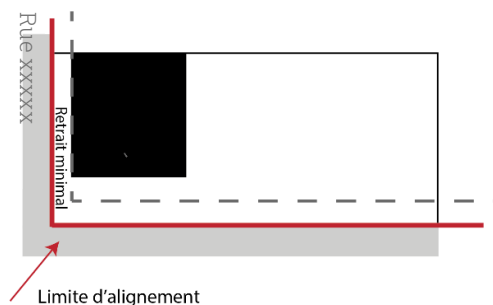
- Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les présentes règles d'implantation et de volumétrie.
- Les dispositions ne s'appliquent pas en cas d'agrandissement ou de modification de bâtiments agricoles liés à une mise aux normes.
- Les règles qui suivent, ne s'appliquent pas dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul, sous réserve que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul existante à la date d'approbation du PLUi.
- Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en suivant des règles différentes par rapport à la voie et aux limites séparatives si le bâti existant ou le projet, du fait de caractéristiques architecturales bioclimatiques, le justifiant.
- Dans tous les cas, les constructions et installations s'implantent de manière à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces naturels. Les constructions et installations doivent limiter leur impact sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux.

2.1.1. Implantation Par rapport aux voies et emprises publiques

REGLES GENERALES

Les constructions devront respecter un **recul minimal de 5 m** de l'alignement actuel ou futur des autres voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

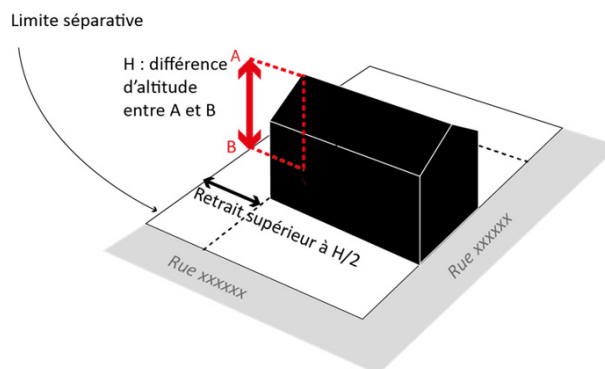
Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives.



2.1.2 Implantation Par rapport aux limites séparatives du terrain d'assiette

REGLE GENERALE :

Les constructions peuvent s'implanter **en limites séparatives ou avec une marge de recul**. Dans le cas d'une implantation en recul par rapport aux limites séparatives, ce recul doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, **sans qu'il ne puisse être inférieur à 3m** ($R \geq H/2$ et $R \geq 3m$).



REGLES ALTERNATIVES :

Les annexes peuvent s'implanter en limites séparatives.

Cette marge de recul peut être réduite dans les cas suivants :

- pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes,
- pour une piscine, la marge de recul doit être d'au moins 1 mètre,

2.1.3 Implantation Par rapport aux limites des zones A et N

REGLE GENERALE :

Toute construction doit être implantée avec un **recul minimum de 5 mètres** par rapport à la limite avec les zones agricoles (A) et naturelles (N).

REGLE ALTERNATIVE :

Ces dispositions ne s'appliquent pour **les annexes** et **les constructions inférieures à 20m² d'emprise au sol et dont la hauteur est inférieure à 3.50m**.

2.1.4 Hauteur

REGLES GENERALES :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **7 mètres** à l'égout ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser **3,50 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

Sur la commune de Gourdon

En zone PB : Au sein du SPR, toute construction nouvelle, reconstruction totale ou surélévation de construction existante ne peut excéder 7m également.

2.3. UL_QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Coefficient de pleine terre

Tout projet de construction neuve et d'extension doit intégrer un pourcentage minimal de **40%** de pleine terre.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



I. Les secteurs 1AU

NB : Les règles ci-dessous complètent les **dispositions générales** applicables à l'ensemble des zones (cf. Partie I). Elles sont également complémentaires vis-à-vis des **servitudes d'utilité publique** annexées au PLUi, et notamment des Plans de Prévention des Risques Naturels.

Les **secteurs 1AU** correspondent à des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils sont destinés à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec cette vocation principale.

> **Les zones 1AUh**, correspondent aux secteurs de développement de l'habitat à court et moyen terme, ces zones sont subdivisées en plusieurs sous-secteurs afin de respecter le calendrier d'ouverture à l'urbanisation défini dans les OAP,

> **Les zones 1AUx**, correspondent aux secteurs de développement de l'activité économique à court et moyen terme, ces zones comprennent les sous-secteurs suivants :

- ❖ Il comporte **un sous-secteur 1AUXc** correspondant aux secteurs de développement des espaces économiques à dominante commerciale.
- ❖ Il comporte **un sous-secteur 1AUXia** correspondant aux secteurs de développement des espaces économiques à dominantes artisanales et ponctuellement industrielles.

> **Les zones 1AUL**, correspondent aux secteurs de développement des activités de loisirs et de tourisme,

> **Les zones 2AU**, correspondent aux secteurs de développement de l'habitat à long terme,

Les objectifs poursuivis par la création du secteur 1AUh :

La création de la zone **1AUh** permet de répondre à une partie des objectifs fixés dans le PADD et d'encadrer leur aménagement à travers les dispositions du règlement écrit et des OAP.

- permettre et compléter l'offre en logement, équipement, et activités économiques disponible sur le territoire et en visant à répondre aux objectifs de développement,
- permettre une plus grande diversité des formes urbaines, nécessaire pour répondre aux objectifs de densité et aux demandes d'une diversité de publics ; il s'agit également de créer des espaces parfois mutualisés ou individuels, mais participant à la qualité du cadre de vie.
- favoriser l'insertion architecturale, urbaine et paysagère des projets

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR 1AUL :

- Le secteur **1AUL** vise à faciliter le développement des activités touristiques, sportives et ludiques sur le territoire.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR 1AUx :

- Le secteur **1AUx** et ses sous-secteurs visent à faciliter le développement des activités économique tout en préservant des centres historiques dynamiques et de proximité sur le territoire.

II. 1AU_Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1. 1AU_L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

X : Occupations et utilisations interdites

V : Occupations et utilisations autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (**V**).

	1AUh	1AUL	1AUxc	1AUxia
Habitation				
Logement	V	V*	X	X
<i>V* à condition d'être lié et nécessaire à l'activité</i>				
Hébergement	V	V	X	X
Commerce et activité de service				
Artisanat et commerce de détail	V*	X	V**	X
<i>V* dans la limite de 150 m² d'emprise au sol</i>				
<i>V** Si surface de vente > 300 m² (soit environ 400 m² de surface de plancher) et dans la limite de :</i>				
<i>- 1500 m² de surface de vente (soit environ 2000 m² de surface de plancher) par unité commerciale pour les commerces répondant à des achats réguliers</i>				
<i>- 1000 m² de surface de vente (soit environ 1250 m² de surface de plancher) par unité commerciale pour les commerces répondant à des achats occasionnels légers</i>				
Restauration	X	X	X	X
Commerce de gros	X	X	V	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	X	V	X
<i>V* dans la limite de 150 m² d'emprise au sol</i>				

	1AUh	1AUL	1AUxc	1AUxia
Hébergement hôtelier et touristique	X	V	X	X
Cinéma	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics				
Toutes les sous-destinations	V	V	V	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire				
Industrie	X	X	X	V
Entrepôts	X	X	X	V
Bureau	X	V	V	V
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X
Types d'activités réglementés				
Les CUMA agréées	X	X	X	X
La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet	X	X	X	X
Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les caravanes et la pratique du camping	V*	V*	X	X
V* Uniquement dans les terrains aménagés à cet effet				
Les affouillements et exhaussements de sol	V*	V*	V*	V*
<p>V* : A condition de répondre à l'une des dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines..), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général, - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations..) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc., 				

	1AUh	1AUL	1AUxc	1AUxia
<i>- Ils sont nécessaires à la recherche archéologique.</i>				
Les carrières	X	X	X	X
Le stockage de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	V*
<i>V* S'il ne présente pas de risques de sécurité ou d'insalubrité.</i>				

III. 1AU_Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères de la zone 1AUh

2.1. 1AU_L'IMPLANTATION ET LA VOLUMETRIE

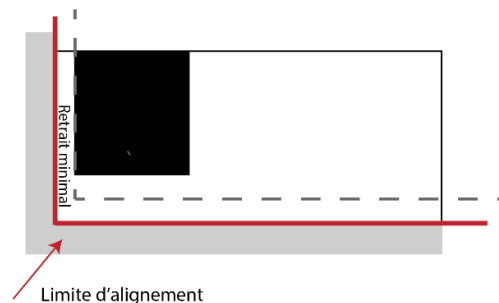
Dispositions concernant l'ensemble du chapitre :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les présentes règles d'implantation et de volumétrie.
- Les dispositions ne s'appliquent pas en cas d'agrandissement ou de modification de bâtiments agricoles liés à une mise aux normes.
- Les règles qui suivent, ne s'appliquent pas dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul, sous réserve que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul existante à la date d'approbation du PLUi.
- Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en suivant des règles différentes par rapport à la voie et aux limites séparatives si le bâti existant ou le projet, du fait de caractéristiques architecturales bioclimatiques, le justifiant.
- Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à **1,20 m** ne sont pas pris en compte. Au-delà, le surplus sera pris en compte.
- Dans tous les cas, les constructions et installations s'implantent de manière à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces naturels. Les constructions et installations doivent limiter leur impact sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux.

2.1.1. Implantation Par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes ou à créer.

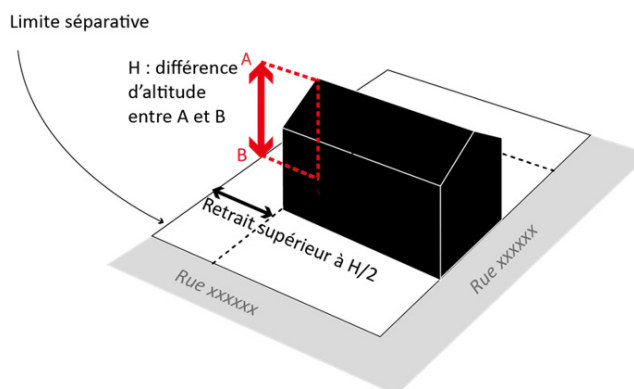
Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives.



2.1.2 Implantation Par rapport aux limites séparatives du terrain d'assiette

REGLE GENERALE :

Les constructions peuvent s'implanter **en limites séparatives ou avec une marge de recul**. Dans le cas d'une implantation en recul par rapport aux limites séparatives, ce recul doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans qu'il ne puisse être inférieur à 3m ($R \geq H/2$ et $R \geq 3m$).



REGLES ALTERNATIVES :

Cette marge de recul peut être réduite dans les cas suivants :

- pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes,
- pour une piscine, la marge de recul doit être d'au moins 1 mètre.

2.1.3 Implantation Par rapport aux limites des zones A et N

REGLE GENERALE :

Toute construction doit être implantée avec un **recul minimum de 5 mètres** par rapport à la limite avec les zones agricoles (A) et naturelles (N).

REGLES ALTERNATIVES :

Ces dispositions ne s'appliquent pour **les annexes et les constructions inférieures à 20m² d'emprise au sol et dont la hauteur est inférieure à 3.50m**.

2.1.4 Hauteur

REGLES GENERALES :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **7 mètres** à l'égout ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser **3,50 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder **12 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, tant qu'ils restent masqués par le volume de la construction.

Sur la commune de Gourdon

En zone PB : Au sein du SPR, toute construction nouvelle, reconstruction totale ou surélévation de construction existante ne peut excéder 7m également.

REGLE ALTERNATIVE :

Des règles de hauteur différentes s'appliquent pour les constructions, les équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de la justification de caractéristiques techniques particulières, notamment celles liées à l'exemplarité environnementale, en l'absence d'alternative à un coût raisonnable.

2.3. 1AU_QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Coefficient de pleine terre

Tout projet de construction neuve et d'extension doit intégrer un pourcentage minimal de **20%** de pleine terre.

2.2. 1AU_L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Dispositions concernant l'ensemble du chapitre :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les présentes règles d'aspect des constructions.

2.2.1. Ouvertures

Le rythme des ouvertures en façade sera justifié vis-à-vis de l'aspect général de la rue et de la destination de la construction. Pour les châssis de toit, une position alignée dans l'axe des ouvertures de façade doit être respectée. Il est conseillé d'en limiter le nombre et les dimensions.

Les modèles et couleurs des menuiseries seront choisis en accord avec le style architectural de la construction. Les couleurs criardes sont interdites.

IV. 1AU_Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères de la zone 1AUL et 1AUx

Le règlement associé au secteur 1AUL est identique au règlement du secteur de la zone urbaine UL correspondante.

Le règlement associé au secteur AUx est identique au règlement du secteur de la zone urbaine Ux correspondante et de ses sous-secteurs, soit :

- Le sous-secteur UXc au sous-secteur AUXc
- Le sous-secteur UXia au sous-secteur AUXia
- Le sous-secteur UXm au sous-secteur AUXm

I. Le secteur 2AU

NB : Les règles ci-dessous complètent les **dispositions générales** applicables à l'ensemble des zones (cf. Partie I). Elles sont également complémentaires vis-à-vis des **servitudes d'utilité publique** annexées au PLUi, et notamment des Plans de Prévention des Risques Naturels.

Les zones 2AU, correspondent aux secteurs de développement de l'habitat à long terme. Ces zones pourront être ouvertes à l'urbanisation par modification ou révision du PLUi.

LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA CREATION DU SECTEUR 2AU :

- La création de la zone 2AU permet de répondre à une partie des objectifs fixés dans le PADD sur le long terme pour des raisons d'accueil progressif du développement du territoire et pour des raisons de mise à niveau des équipements desservant les zones concernées.
- L'ouverture des secteurs 2AU est conditionnée à une évolution du document d'urbanisme.

Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées en dehors des communes soumises à la loi montagne
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils répondent à l'une des conditions suivantes :
 - ils consistent en des travaux d'aménagement paysager,
 - ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général,
 - ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc.,
 - ils sont nécessaires à la recherche archéologique.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



NB : Les règles ci-dessous complètent les **dispositions générales** applicables à l'ensemble des zones (cf. Partie I). Elles sont également complémentaires vis-à-vis des **servitudes d'utilité publique** annexées au PLUi, et notamment des Plans de Prévention des Risques Naturels.

La **zone A** correspond aux espaces à vocation agricole dans lesquels s'intègrent les bâtiments d'exploitations et quelques écarts résidentiels où seul le bâti existant peut évoluer.

Les objectifs poursuivis par la création du secteur :

La création de **la zone A** poursuit de nombreux objectifs. Forte de son identité rurale, la Collectivité constate les nombreux enjeux liés à la préservation de l'agriculture dans tous ses rôles, notamment de force productive et nourricière mais aussi comme aménageur du territoire.

Elle poursuit également les objectifs de

- Diversification de l'activité agricole
- Accompagner les évolutions de l'agriculture
- Limiter les conflits d'usages entre la pratique agricole et toute autre occupation du sol.

I. A_Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1. A_L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

Dans l'ensemble de la zone A, toutes les destinations et sous-destinations sont interdites (X) sauf celles autorisées (V) et autorisées sous conditions (V*) et présentées ci-après.

X: Occupations et utilisations interdites

V: Occupations et utilisations autorisées

V*: Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

A	
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	V*
<p><i>V* La construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à une activité agricole, ou au prolongement de l'acte de production sont autorisés à condition d'être implantée à l'intérieur d'un rayon d'environ 150m pris à partir des bâtiments existants sauf :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le cas de la création d'une exploitation, - dans le cas d'une impossibilité réglementaire, topographique ou de sécurité, dûment explicitée, - si le besoin de s'en éloigner est justifié par des motifs agricoles. <p><i>L'extension du logement de fonction agricole existant est limitée à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi, en une ou plusieurs fois.</i></p>	
Installation agrivoltaïque	V*
<p><i>V*</i> Les installations agrivoltaïques sont autorisées à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de répondre à la définition présente dans l'article L.314-36 du Code de l'énergie. - être directement liées à une activité agricole effective, significative et pérenne, exercée sur la parcelle d'implantation. <p>Les installations agrivoltaïques comprenant des dispositifs photovoltaïques mobiles de type trackers solaires sont autorisées si :</p> <ul style="list-style-type: none"> - directement liées à une activité agricole effective, principale et pérenne, maintenue pendant toute la durée d'exploitation ; - compatibles avec l'exploitation agricole (circulation des engins, maintien des sols et des productions) ; - conçues de manière à limiter leur impact paysager et l'artificialisation des sols ; 	

A

- *encadrées par des conventions garantissant la pérennité de l'activité agricole, la réversibilité des installations et la remise en état du site.*

L'installation des centrales photovoltaïques est à privilégier sur les toitures des bâtiments agricoles.

Exploitation forestière

X

Habitation	
Les logements	V*
<p><i>V* L'extension des logements est limitée à 50% maximum de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi.</i></p> <p><i>Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment, les logements nouveaux sont autorisés dans les conditions rédigées dans les dispositions générales et sont identifiés au sein du règlement graphique.</i></p> <p><i>V* la construction d'une ou plusieurs annexes (piscines, remises, garages, ...) aux habitations existantes, sans création de nouveau logement/hébergement, sous réserve qu'elles répondent aux conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - être implantées en partie à une distance maximale de 35 m de la construction principale, - avoir une emprise au sol totale cumulée (neuf et existant) de moins de 150 m² et à condition que chaque annexe ait une emprise au sol inférieure à 80 m², - de démontrer qu'il n'est pas fait atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière. <p><i>Lorsque l'habitation est située en zone U, l'annexe est autorisée en zone A qu'en cas d'impossibilité foncière ou technique dûment justifiée en zone U.</i></p>	
Hébergement	V*
<p><i>V* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées dans les dispositions générales.</i></p>	
Commerce et activités de services	
Restauration	V*
<p><i>V* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées dans les dispositions générales.</i></p>	
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
<p><i>V* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées dans les dispositions générales.</i></p>	
Hôtellerie	V*
<p><i>V* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées dans les dispositions générales.</i></p>	
Autres hébergements touristiques	V*
<p><i>V* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées dans les dispositions générales.</i></p>	

Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et/ou assimilés	V*
<p><i>V* Sous réserve de respecter les conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, - ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. 	
Autres équipements recevant du public	V*
<p><i>V* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées dans les dispositions générales.</i></p>	
Autres occupations et utilisations du sol	
Les CUMA agréées	V
<p><i>V* Il s'agit d'une nouvelle construction ou d'une extension d'une CUMA existante à la date d'approbation du PLUi.</i></p>	
Les affouillements et exhaussements du sol	V*
<p><i>V* Les affouillements et exhaussements du sol répondent à l'une des conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ils sont directement liés aux travaux de construction et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général, - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc., - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique 	
Les réseaux (canalisations, bassins...), les ouvrages techniques liés au transport et à la distribution de l'énergie (y compris postes source et de transformation), du gaz, des télécommunications (y compris haut débit) et les ouvrages liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres	V
Les installations et aménagements liés à la gestion des milieux (chemins, objets mobiliers...) ou rendues indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours, bornes techniques pour camping-cars...)	V

II. A_Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère

2.1 A_L'IMPLANTATION ET LA VOLUMETRIE

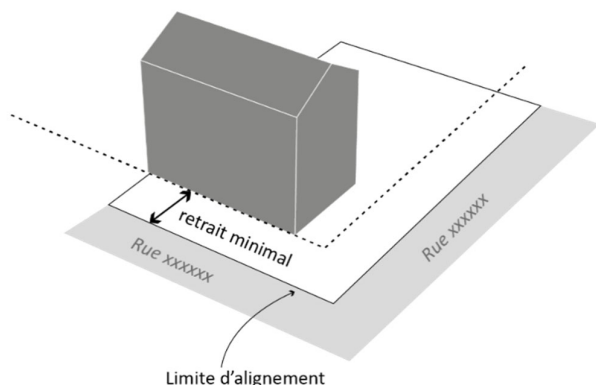
Dispositions concernant l'ensemble du chapitre :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les présentes règles d'implantation et de volumétrie.
- Les dispositions ne s'appliquent pas en cas d'agrandissement ou de modification de bâtiments agricoles liés à une mise aux normes.
- Les règles qui suivent, ne s'appliquent pas dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul, sous réserve que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul existante à la date d'approbation du PLUi.
- Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en suivant des règles différentes par rapport à la voie et aux limites séparatives si le bâti existant ou le projet, du fait de caractéristiques architecturales bioclimatiques, le justifiant.
- Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à **1,20 m** ne sont pas pris en compte. Au-delà, le surplus sera pris en compte.
- Dans tous les cas, les constructions et installations s'implantent de manière à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces naturels. Les constructions et installations doivent limiter leur impact sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux.

2.1.1. Implantation Par rapport aux voies et emprises publiques

REGLE GENERALE :

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'**alignement** ou avec un **retrait minimal de 5 mètres** par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes ou à créer.

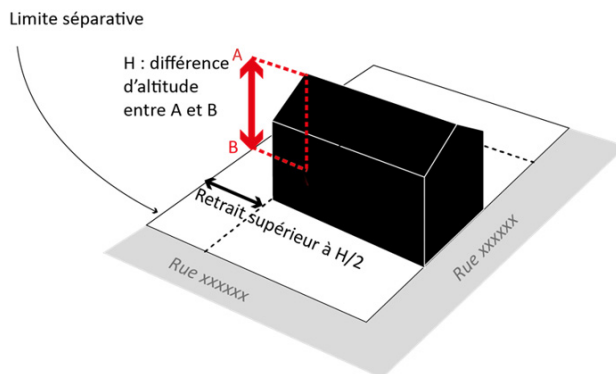


2.1.2. Implantation par rapport aux limites séparatives d'un terrain d'assiette

REGLE GENERALE :

Les constructions à usage agricole **observent un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que ce recul soit inférieur à 5 mètres.**

Les autres constructions doivent s'implanter avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans qu'il **ne puisse être inférieur à 3m** ($R \geq H/2$ et $R \geq 3m$).



REGLES ALTERNATIVES :

Cette marge de recul peut être réduite dans les cas suivants :

- pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes,
- pour une piscine, la marge de recul doit être d'au moins 1 mètre,

Des implantations alternatives autres que celles prévues aux règles générales sont autorisées :

- pour les annexes de moins de 25m² d'emprise au sol.

2.1.4 Hauteur

REGLES GENERALES :

La hauteur des constructions agricoles n'est pas réglementée, mais doit être adaptée à l'usage.

La hauteur des autres constructions à destination d'**habitation** ne doit pas excéder **7 mètres ou R+1 à l'égout ou à l'acrotère.**

La hauteur des **annexes** ne doit pas dépasser **3,50 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Pour les autres constructions, la hauteur des constructions **ne doit pas excéder 12m** à l'égout du toit

REGLES ALTERNATIVES :

Des hauteurs alternatives peuvent être autorisées :

- en cas de forte déclivité (pente égale ou supérieure à 10%), la hauteur peut être mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction.
- les ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, à condition d'être masqués par le volume de la construction.

2.2. A_L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Dispositions concernant l'ensemble du chapitre :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les présentes règles d'aspect des constructions.
- Les dispositions ne s'appliquent pas en cas d'agrandissement ou de modification de bâtiments agricoles liés à une mise aux normes.

Sur la commune de Gourdon

- Se référer au règlement du SPR et au présent règlement, principalement la zone NP.

2.2.1. Pour les constructions à usage agricole

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en limitant le terrassement du terrain) sauf impossibilité technique motivée. Une implantation parallèle aux courbes de niveau minimisant remblais et déblais est privilégiée.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.

La teinte des accessoires majeurs, tels que les silos, ou les équipements annexes doit être en harmonie avec les bâtiments qu'ils accompagnent.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



NB : Les règles ci-dessous complètent les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones (cf. Partie I). Elles sont également complémentaires vis-à-vis des servitudes d'utilité publique annexées au PLUi, et notamment des Plans de Prévention des Risques Naturels.

La zone N correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Il comporte plusieurs sous-secteurs :

Parmi les zones naturelles, on distinguera :

- > **Le secteur N**, correspond aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- > **Les secteurs Nl**, correspondant à des sites accueillant des activités de loisirs et/ou touristiques (hébergements, hôtellerie de plein air, etc.).
- > **Le secteur Na**, recouvrant les espaces naturels sensibles d'un point de vue agronomique mais aussi écologique d'un point de vue pédologique. Un usage agricole y est parfois présent.
- > **Le secteur Np**, recouvrant les espaces naturels les plus sensibles d'un point de vue écologique et représentant un rôle dans la connectivité de la trame verte et bleue
- > **Le secteur Ns**, correspondant aux secteurs de développement des énergies renouvelables.

La **zone N** comprend des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour permettre une évolution des constructions à autre usage qu'habitation :

Il s'agit des secteurs suivants :

- > **Les secteurs Nx**, correspondant aux activités économiques pour lesquelles une évolution mesurée est permise.
- > **Les secteurs Nr**, correspondant aux activités de restauration isolée.
- > **Les secteurs Nl** liés à des activités touristiques et de plein air :
 - **Nl1** pour lesquelles une évolution mesurée est permise
 - **Nl2** pour la création d'un camping

Les objectifs poursuivis par la création du secteur N :

La création du secteur N poursuit plusieurs objectifs :

- préserver les caractéristiques paysagères, environnementales remarquables du territoire ;
- prendre en compte les spécificités du territoire notamment avec la définition de secteurs spécifiques afin de permettre une évolution mesurée d'activités isolées existantes.

III. N_Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1. N_L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL

Dans l'ensemble de la zone N, toutes les destinations et sous-destinations sont interdites (X) sauf celles autorisées (V) et autorisées sous conditions (V*) et présentées ci-après.

X : Occupations et utilisations interdites

V : Occupations et utilisations autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

	N	Np	Na	Ns	NI
Exploitation agricole et forestière					
Exploitation agricole	V*	X	V**	X	X
<p><i>V* Sous réserve de répondre à une des conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - il s'agit de constructions de type serres démontables, tunnels plastiques, etc., d'une hauteur de moins de 4 mètres et d'une emprise au sol de moins de 2000 m², - il s'agit de constructions réversibles ne portant pas atteinte aux paysages et aux milieux naturels. - d'être nécessaire au fonctionnement de l'exploitation. <p><i>V** Sous-réserve de répondre à l'ensemble des conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Il s'agit de construction démontable rapidement, d'être ouvert sur un côté et ne portant pas atteinte aux paysages et aux milieux naturels. - d'être lié et nécessaire à la pratique agricole du parcours, dans la limite de 200m² et sans imperméabiliser le sol 					
Exploitation forestière	V	X	X	X	X
Habitation					
Les logements	V*	V*	V*	X	V*
<p><i>V* L'extension des logements est limitée à 50% maximum de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi.</i></p>					

	N	Np	Na	Ns	NI
<i>V*</i> Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment, les logements nouveaux sont autorisés dans les conditions rédigées dans les dispositions générales et sont identifiés au sein du règlement graphique.					
Les annexes à l'habitation	V*	V*	X	X	V*
<i>V*</i> la construction d'une ou plusieurs annexes (piscines, remises, garages, ...) aux habitations existantes, sans création de nouveau logement/hébergement, sous réserve qu'elles répondent aux conditions suivantes :					
<ul style="list-style-type: none"> - être implantées en partie à une distance maximale de 35 m de la construction principale, - avoir une emprise au sol totale cumulée (neuf et existant) de moins de 150 m² et à condition que chaque annexe ait une emprise au sol inférieure à 80 m², - de démontrer qu'il n'est pas fait atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière. 					
Hébergement	V*	V*	X	X	X
<i>V*</i> Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées dans les dispositions générales.					
Commerce et activités de services					
Restauration	V*	X	X	X	V*
<i>V*</i> Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées dans les dispositions générales.					
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	X	X	X	X
<i>V*</i> Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées dans les dispositions générales.					

	N	Np	Na	Ns	Nl
Commerce et activités de services					
Hôtel	V*	X	X	X	V*
<i>V* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées dans les dispositions générales.</i>					
Autres hébergements touristiques	V*	X	X	X	V*
<i>V* Uniquement dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment dans les conditions rédigées dans les dispositions générales.</i>					
Equipements d'intérêt collectif et services publics					
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et/ou assimilés	V*	X	X	V	V*
<i>V* Sous réserve de respecter les conditions suivantes :</i>					
<ul style="list-style-type: none"> - être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, - ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, - que l'emprise au sol créée ne dépasse pas 20 m² - ne pas être dédiés à la production d'énergies renouvelables 					
Types d'activités réglementés					
Les affouillements et exhaussements du sol	V*	V*	V*	V*	V*
<i>V* : A condition de répondre à l'une des dispositions suivantes :</i>					
<ul style="list-style-type: none"> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions et installations autorisées sur le terrain d'assiette du projet (ex : fondations, piscines...), - Ils consistent en des travaux d'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, - Ils sont nécessaires au bon fonctionnement d'une activité autorisée sur le terrain d'assiette (raccordement d'une construction, réalisation d'un assainissement, etc.), - Ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général, - Ils sont liés au fonctionnement des réseaux (canalisations...) et des ouvrages techniques liés à la distribution de l'énergie, du gaz, des télécommunications (y compris haut débit), à la gestion des eaux pluviales, etc., - Ils sont nécessaires à la recherche archéologique. 					
Les CUMA agréées	X	X	X	X	X
Les cabanes de jardins	X	X	X	X	X
Les carrières	V*	X	X	X	X
<i>V* Uniquement dans les secteurs identifiés au titre de l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme sur le règlement graphique</i>					

Les installations et aménagements liés à la gestion des milieux (chemins, objets mobiliers...) ou rendues indispensables en raison de la fréquentation du public (sanitaires, postes de secours, bornes techniques pour camping-cars...)	V	V	V	V	V
--	---	---	---	---	---

Dans les **secteurs Nx**, **seuls sont autorisés** les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'évolution d'une activité artisanale existante. Seule, une augmentation -en une ou plusieurs fois- de 50% de l'emprise au sol déjà existante à la date d'approbation est autorisée sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions.

La hauteur des constructions **ne doit pas excéder 6.5 m** à l'égout du toit.

Dans les **secteurs Nr**, **seuls sont autorisés** les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'évolution d'une activité de restauration existante. Il est autorisé une augmentation **de 30% de l'emprise au sol déjà existante** à la date d'approbation sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions.

La hauteur des constructions **ne doit pas excéder 3.5 m** à l'égout du toit.

Dans les **secteurs N11**, **seules sont autorisées** les constructions liées à l'activité touristique (hébergement), événementielle (mariage, séminaires d'entreprises...) et de loisirs (centre équestre, tir à l'arc, etc.), dans la limite d'une augmentation de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, sous la forme d'extensions ou de nouvelles constructions.

La hauteur des constructions **ne doit pas excéder 6.5 m** à l'égout du toit.

Dans **le secteur N12**, **seules sont autorisées** les constructions liées à l'activité touristique de camping dans la limite de **300 m²** d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi.

La hauteur des constructions **ne doit pas excéder 6.5 m** à l'égout du toit.

En cas de démolition/reconstruction d'une construction existante sur la même emprise au sol, la surface de la nouvelle construction n'est pas décomptée de la limite.

IV. N_Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1. N_L'IMPLANTATION ET LA VOLUMETRIE

Dispositions concernant l'ensemble du chapitre :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas concernées par les présentes règles d'implantation et de volumétrie.
- Les dispositions ne s'appliquent pas en cas d'agrandissement ou de modification de bâtiments agricoles liés à une mise aux normes.
- Les règles qui suivent, ne s'appliquent pas dès lors qu'il s'agit de l'extension d'une construction existante ne respectant pas les marges de recul, sous réserve que l'extension ne contribue pas à réduire la marge de recul existante à la date d'approbation du PLUi.
- Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en suivant des règles différentes par rapport à la voie et aux limites séparatives si le bâti existant ou le projet, du fait de caractéristiques architecturales bioclimatiques, le justifiant.
- Les débordements de toiture et de balcon jusqu'à **1,20 m** ne sont pas pris en compte. Au-delà, le surplus sera pris en compte.
- Dans tous les cas, les constructions et installations s'implantent de manière à ne pas altérer la fonctionnalité des espaces naturels. Les constructions et installations doivent limiter leur impact sur le déplacement des espèces et sur l'écoulement des eaux.

2.1.1. Implantation Par rapport aux voies et emprises publiques

REGLE GENERALE :

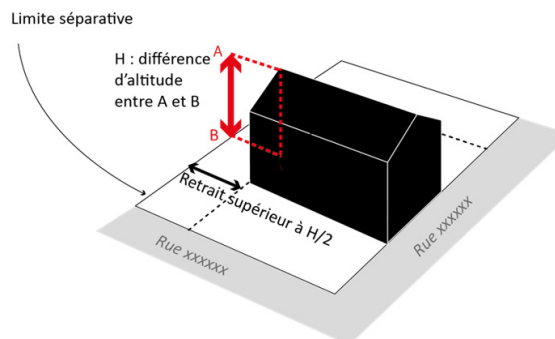
Les nouvelles constructions doivent s'implanter **à l'alignement ou avec un retrait minimal de 5 mètres** par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques, existantes ou à créer.

2.1.2 Implantation Par rapport aux limites séparatives du terrain d'assiette

REGLE GENERALE :

Les constructions à usage agricole observent un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que ce recul soit inférieur à 5 mètres.

Les autres constructions doivent s'implanter avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans qu'il ne puisse être inférieur à 3m ($R \geq H/2$ et $R \geq 3m$).



REGLE ALTERNATIVE :

Cette marge de recul peut être réduite dans les cas suivants :

- pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes,
- pour une piscine, la marge de recul doit être d'au moins 1 mètre,

2.1.3 Hauteur

REGLES GENERALES :

La hauteur des constructions forestières n'est pas réglementée, mais doit être adaptée à l'usage.

La hauteur des autres constructions à destination d'**habitation** ne doit pas excéder **7 mètres ou R+1 à l'égout ou à l'acrotère**.

La hauteur des **annexes** ne doit pas dépasser **3,50 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Pour les autres constructions, la hauteur des constructions **ne doit pas excéder 12m** à l'égout du toit

REGLES ALTERNATIVES :

Des hauteurs alternatives peuvent être autorisées :

- en cas de forte déclivité (pente égale ou supérieure à 10%), la hauteur peut être mesurée par rapport au point le plus haut de l'emprise de la construction.
- les ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, etc.) ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, à condition d'être masqués par le volume de la construction.

2.2. N_L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Dispositions concernant l'ensemble du chapitre :

- Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les présentes règles d'aspect des constructions.
- Les dispositions ne s'appliquent pas en cas d'agrandissement ou de modification de bâtiments agricoles liés à une mise aux normes.

Sur la commune de Gourdon

- Se référer au règlement du SPR et au présent règlement, principalement la zone NP.

2.2.1. Pour les constructions à usage forestier

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en limitant le terrassement du terrain) sauf impossibilité technique motivée. Une implantation parallèle aux courbes de niveau minimisant remblais et déblais est privilégiée.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.

Les bâtiments forestiers devront :

- présenter une simplicité de volume et une unité de ton,
- choisir des couleurs identiques ou similaires pour les façades et les éléments accessoires (gouttières, portes...).
-

2.3. N_QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Coefficient de pleine terre

Tout projet de construction neuve et d'extension doit intégrer un pourcentage minimal

- > **En secteurs Nx**, de **10%** de pleine terre.
- > **Les secteurs Nr**, de **40%** de pleine terre
- > **Les secteurs** liés à des activités touristiques et de plein air :
 - **N11** de **20%** de pleine terre
 - **N12** de **40%** de pleine terre

»

ANNEXES



I. DEFINITIONS DES SOUS-DESTINATIONS

Habitation	
Logement	<p>Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « Hébergement »</p> <p>Cette destination intègre notamment les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (les yourtes, par exemple), les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du Code du Tourisme, etc.</p>
Hébergement	<p>Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec services. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p>
Commerce et activité de service	
Artisanat et commerce de détail	<p>Constructions destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées à la vente de biens ou services.</p>
Restauration	<p>Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</p>
Commerce de gros	<p>Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.</p>
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<p>Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services et accessoirement la présentation de biens.</p>
Hébergement hôtelier et touristique	<p>Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.</p> <p>Constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières.</p>
Cinéma	<p>Constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.</p>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des	<p>Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination</p>

administrations publiques et assimilés	comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbaines, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
Salles d'art et de spectacles	Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Équipements sportifs	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes, les logements de fonction ainsi que les locaux permettant la diversification de l'activité de l'exploitant.
Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Affectations et usages du sol réglementés	
Les affouillements et exhaussements de sol	Il s'agit des affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, où la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m ² .
Les carrières	Cette destination comprend le site d'exploitation en lui-même mais également toutes les installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

II. LEXIQUE

LEXIQUE RELATIF A L'HABITAT

ABRIS DE JARDIN

Toute annexe destinée au stockage de matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, etc., démontable ou non.

ACCES

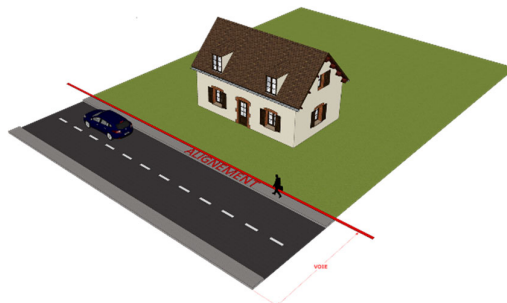
Il s'agit du point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

ACROTERE

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

ALIGNEMENT

Il s'agit de la limite entre le terrain d'assiette du projet et les voies et emprises publiques ou privées.



ARBRE DE HAUTE TIGE

Toute espèce d'arbre ayant plus de 7 mètres de haut à l'état adulte.

ANNEXE

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

L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale. Les piscines sont considérées comme des annexes.

Exemples : un garage ou un local vélo non accessible depuis la construction principale.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

CLOTURE

Tout aménagement de faible emprise au sol visant à délimiter une propriété, par l'édification d'une paroi opaque, l'installation de dispositifs à claire-voie, grillagés ou percés, ou la plantation d'essences végétales.

EBC

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés (EBC), les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Les coupes (sans arrachement donc) sont soumises à déclaration préalable dans les cas suivants (or arbres dangereux ou morts, or forêt dotée d'un document de gestion) :

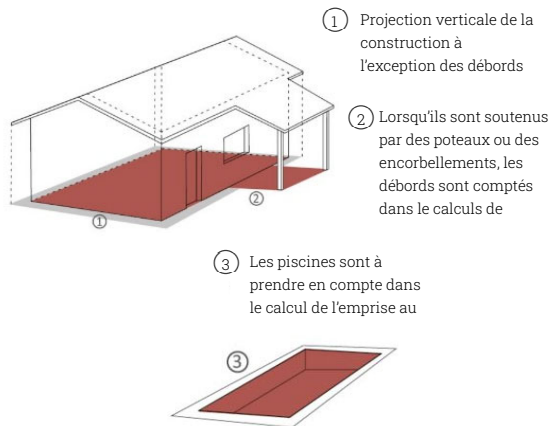
- prélèvement de plus de 50% du volume sur pied sur une surface supérieure à 0,50 ha,
- coupes rases, même d'une surface inférieure à 0,50 ha, sur des pentes supérieures à 60%,
- coupes de plus de 50% du volume sur pied dans des formations boisées linéaires (ripisylve, haies, bosquets) et sur une largeur de plus de 30 m.

Le changement d'affectation (le défrichage) est interdit.

Le préfet peut, dans les trois ans qui suivent l'année au cours de laquelle des déboisements ou des travaux illicites ont été exécutés, ordonner le rétablissement des lieux en nature de bois.

_EMPRISE AU SOL

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



_EXTENSION

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

_FAÇADE

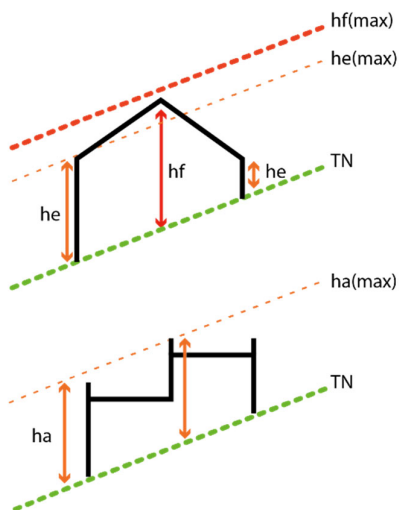
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

_GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

_HAUTEUR

La hauteur d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre le point le plus haut de l'ouvrage et le point le plus bas de l'ouvrage, situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Selon la règle et le projet, le point le plus haut à prendre comme référence correspond soit au faîtage, soit à l'égout du toit soit au sommet de l'acrotère.



Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les cheminées, et les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

INSTALLATION AGRIVOLTAÏQUE

Une installation agrivoltaïque est une installation de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et dont les modules sont situés sur une parcelle agricole où ils contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole.

Est considérée comme agrivoltaïque une installation qui apporte directement à la parcelle agricole au moins l'un des services suivants, en garantissant à un agriculteur actif ou à une exploitation agricole à vocation pédagogique gérée par un établissement relevant du titre Ier du livre VIII du code rural et de la pêche maritime une production agricole significative et un revenu durable en étant issu :

- L'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques ;
- L'adaptation au changement climatique ;
- La protection contre les aléas ;
- L'amélioration du bien-être animal.

Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui porte une atteinte substantielle à l'un des services mentionnés aux 1° à 4° du II ou une atteinte limitée à deux de ces services.

Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui présente au moins l'une des caractéristiques suivantes :

- Elle ne permet pas à la production agricole d'être l'activité principale de la parcelle agricole ;

- Elle n'est pas réversible.

_LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

_LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

_LOGEMENT AIDE

Les logements aidés sont des logements dont la production bénéficie d'aides conditionnées et dont le prix de sortie (ou loyer de sortie) est plafonné. On distingue ainsi l'accession sociale à la propriété et le logement locatif social (voir ci-dessous).

_LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

Les logements locatifs sociaux constituent une catégorie de logements aidés, voués à la location. Les loyers sont plafonnés. Ils font l'objet d'un prêt conventionné de type PLUS, PLAI, PLS ou peuvent être produits grâce au conventionnement d'un logement du parc privé.

_LOGEMENT DE FONCTION

Construction à usage d'habitation, considérée comme un local accessoire et nécessaire à l'activité du site.

_OPERATION GROUPEE

L'expression « opération groupée » renvoie aux opérations comportant plusieurs lots. Pour la mise en œuvre des orientations d'aménagement et de programmation, il peut être requis la réalisation d'opérations groupées pouvant porter soit sur l'ensemble du périmètre (« opération d'ensemble ») ou sur une partie (« tranche opérationnelle »).

_SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'[article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation](#), y compris les locaux de stockage des déchets,

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- Article R111-22 du Code de l'Urbanisme -

_VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques.

LEXIQUE RELATIF A L'ECONOMIE

_COMMERCE DE PROXIMITE

Les commerces de proximité correspondent aux équipements commerciaux de moins de 300m² de surface de vente.

_COMMERCE D'IMPORTANCE

Les commerces d'importance (communément dénommés « grandes et moyennes surfaces » ou GMS), correspondent aux équipements commerciaux qui dépassent un certain seuil et qui de ce fait, sont susceptibles d'impacter l'organisation territoriale. Il s'agit des commerces et des ensembles commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente (soit environ 400 m² de surface de plancher). Ces équipements ont une zone d'influence principale supérieure de 2 500 à 3 000 habitants.

_UNITÉ COMMERCIALE ET ENSEMBLE COMMERCIAL

L'unité commerciale désigne l'espace bâti dédié à un commerce.

Un ensemble commercial se compose d'au moins deux unités commerciales. L'association de ces deux unités commerciales mesure au moins 300 m² de surface de vente (soit 400m² de surface de plancher).

_EQUIPEMENT LOGISTIQUE COMMERCIAL

Les équipements logistiques commerciaux correspondent aux entrepôts logistiques de plus de 250m² conçus pour stocker, préparer et organiser l'expédition de biens achetés à distance par le consommateur.

_EQUIPEMENT LOGISTIQUE COMMERCIAL DE PROXIMITÉ

Les équipements logistiques commerciaux de proximité désignent des entrepôts logistiques de moins de 2 500 m² destinés à optimiser les flux de livraison de biens achetés à distance dans les secteurs denses afin de limiter les nuisances générées par l'augmentation des flux de transport de marchandises.

_LES SECTEURS D'IMPLANTATIONS PÉRIPHÉRIQUES (SIP)

Les secteurs d'implantations périphériques sont des pôles qui correspondent à un regroupement de commerces situés en périphérie d'une commune ou d'un pôle urbain ou en entrée de ville, souvent desservis par de grands axes routiers.

Ces zones accueillent préférentiellement des commerces présentant une surface de vente supérieure à 300 m², dont l'insertion au sein du tissu urbain de centre-bourg est parfois peu compatible.

_TABLEAU D'EQUIVALENCE ENTRE FREQUENCE D'ACHATS » ET « TYPES D'ACTIVITES »

	Fréquences d'achats	Types d'activités concernées	Aire d'influence minimale	Formats de vente concernés	Modes principaux d'accès et de transports pour les achats
Achats réguliers	Quotidienne	Boulangerie, boucherie - charcuterie, tabac - presse, fleurs, alimentation, services ...	> 1 200 à 2 500 habitants	Commerces traditionnels sédentaires et non sédentaires	- Modes doux - Transports en commun - Voiture
	Hebdomadaire	Supermarchés / hypermarchés, alimentaires spécialisés...	> 8 000 hab (+1 000 m²).	Moyennes surfaces alimentaires	- Modes doux - Transports en commun - Voiture
	Occasionnelle « lourde »	Bricolage, jardinage	>10 000 habitants	Grandes et moyennes surfaces spécialisées (GSS) non alimentaires	- Voiture
	Occasionnelle « légère »	Habillement, chaussures, optique, parfumerie, bijouterie, librairie papeterie CD/DVD, jeux - jouets, petite décoration, ...	> 15 000 à 20 000 habitants		- Modes doux - Transports en commun - Voiture
	Exceptionnelle	Mobilier, électroménager, aménagement, de la maison (cuisines, salles de bains), concessionnaires automobiles...	> 40 000 à 50 000 habitants		- Voiture

III. LISTE DES ESSENCES VEGETALES PRECONISEES

La liste des essences végétales préconisées se situe en annexe du PLUi à la pièce « 4.3.4. Essence végétale et bonne pratique ».

Ce document reprend plusieurs sources :

- La Bouriane : végétale et paysage du CAUE
- Plantons Local en Occitanie de l'ARB Occitanie
- Les haies, un patrimoine à préserver du Parc Naturel Régional des Causses du Quercy.

A titre d'exemple, les essences à privilégier sont les suivantes :

LES ARBRES DE HAUT-JET

Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)	Essence fruitière à grand développement. Sur terrains acides
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	Présent dans les boisements, les haies... dans les vallées et les terrains acides
Erable plane (<i>Acer platanoides</i>)	Arbre affectionnant les sol frais, fertiles et profonds
Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Arbre affectionnant les sol frais, fertiles et profonds
Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Arbre des sols plutôt frais. Croissance rapide en conditions favorables
Marronnier d'Inde (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	Arbre domestique traditionnel (cultivar à floraison blanche)
Micocoulier de Provence (<i>Celtis australis</i>)	Arbre des lieux publics. Sensible aux fortes gelées dans sa jeunesse
Noyer royal (<i>Juglans regia</i>)	Arbre domestique nourricier traditionnel (alignement, verger...)
Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>)	Arbre des bords des cours d'eau
Pin maritime (<i>Pinus pinaster</i>)	Arbre de reboisement ou d'ornement (isolé, boqueteaux) sur terrains acides
Platane (<i>Platanus x acerifolia</i>)	Arbre traditionnel des lieux publics
Tilleul argenté (<i>Tilia tomentosa</i>)	Arbre d'ornement à floraison très parfumée
Tilleul d'Europe (<i>Tilia X Europea</i>)	Arbre traditionnel des jardins et des lieux publics
Tremble (<i>Populus tremula</i>)	Arbre forestier à croissance assez rapide. Feuillage automnal coloré

LES ARBRES DE MOYEN-JET

Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>)	Petit arbre des lieux bien exposés
Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i>)	Petit arbre ou arbuste à floraison blanche
Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)	Arbre des bords d'eau
Charmes (<i>Carpinus betulus</i>)	Arbre pouvant supporter des tailles architecturées : haie régulière...
Ceriser de Sainte-Lucie (<i>Prunus mahaleb</i>)	Sur terrain calcaire. Floraison printanière blanche. Graine vénéneuse
Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>)	Arbre des terroirs calcaires. Croissance lente
Chêne vert (<i>Quercus ilex</i>)	Arbre persistant à utiliser en situation bien exposée
Chêne tauzin (<i>Quercus pyrenaica</i>)	Arbre des terroirs aux sols acides. Croissance lente
Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)	Arbres des haies champêtres
Erable de Montpellier (<i>Acer monspessulanum</i>)	Arbre des terroirs calcaires à très belle coloration automnale
Prunier (<i>Prunus domestica</i>)	Pour des haies ou des alignements, utiliser la variété traditionnelle 'Saint-Antonin'
Prunier myrobolan (<i>Prunus cerasifera</i>)	Arbre des haies champêtres à floraison blanche et à croissance vigoureuse
Pommier (<i>Pyrus malus</i>)	Plusieurs variétés (type pomme à cidre) traditionnelles vergers familiaux ou près vergers
Saule blanc (<i>Salix alba</i>)	Arbre des bords d'eau pouvant être émondé et conduit en têtard

LES ARBUSTES A GRAND DEVELOPPEMENT

Buis (<i>Buxus sempervirens</i>)	Arbuste d'usage traditionnel sous forme taillée ou libre dans les jardins
Figuier (<i>Ficus carica</i>)	Petit arbre fruitier d'usage domestique traditionnel. En situation abritée
Genévrier commun (<i>Juniperus communis</i>)	Conifère spontané. Eviter les formes horticoles sophistiquées
Laurier sauce (<i>Laurus nobilis</i>)	Arbuste persistant sensible aux très fortes gelées (feuilles à usage condimentaire)
Laurier tin (<i>Viburnum tinus</i>)	Arbuste d'ornement persistant à floraison blanche précoce
Lilas (<i>Syringa vulgaris</i>)	Arbuste traditionnel des jardins
Noisetier (<i>Corylus avellana</i>)	Arbuste des haies champêtres et des lisières
Seringat des jardins (<i>Philadelphus coronarius</i>)	Arbuste traditionnel des jardins à floraison blanche très parfumée
Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)	Arbuste appréciant les sols frais et riches en azote
Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)	Arbuste appréciant les sols frais
Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>)	Arbuste des haies champêtres à floraison printanière blanche
Saule cendré (<i>Salix cinerea</i>)	Arbuste rustique affectionnant les lieux frais
Saule marsault (<i>Salix caprea</i>)	Arbuste spontané des lieux frais
Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Arbuste persistant spontané supportant la taille (haie...)

LES ARBUSTES A FAIBLE DEVELOPPEMENT

Ajonc d'Europe (<i>Ulex europaeus</i>)	Arbuste épineux à floraison jaune odorante. Convient pour des haies défensives
Althéa (<i>Hibiscus syriacus</i>)	Arbuste d'ornement à floraison estivale. Peut convenir pour des haies fleuries
Bruyère à balai (<i>Erica arborea</i>)	Arbuste spontané pouvant être utilisé dans des haies champêtres Les branches sèches de cet arbuste peuvent servir à la fabrication de palissade (brande)
Cognassier (<i>Cydonia oblong</i>)	Arbuste fruitier à floraison élégante. Supporte mal le calcaire
Cognassier du Japon (<i>Choenomeles japonica</i>)	Arbuste traditionnel des jardins (variétés à fleurs roses)
Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)	Arbuste très résistant présent dans les haies champêtres sur calcaire
Chèvrefeuille arbustif (<i>Lonicera xylosteum</i>)	Arbuste des haies champêtres résistant au sec. Terroir calcaire
Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>)	Arbuste des haies champêtres
Fusain du Japon (<i>Euonymus japonica</i>)	Arbuste persistant traditionnel des jardins urbains (sauf formes panachées)
Genêt à Balai (<i>Cytisus scoparius</i>)	Arbuste toujours vert à floraison jaune d'or. S'adaptent à tous les sols
Hortensia des jardins (<i>Hydrangea macrophylla</i>)	Arbustes des jardins aux expositions fraîches
Mahonia à feuilles de Houx (<i>Mahonia aquifolium</i>)	Arbuste d'ornement persistant à floraison parfumée jaune vif
Neprun alatern (<i>Rhamnus alaternus</i>)	Arbustes persistant à utiliser en situation calcaire chaude. Peut être taillé
Pistachier terébinthe (<i>Pistacia terebinthus</i>)	Arbuste à utiliser en situation calcaire bien exposée
Néflier commun (<i>Mespilus germanica</i>)	Arbuste fruitier parfois présent dans les haies champêtres

Cette liste peut-être complété des essences présentes le document « 4.3.4. Essence végétale et bonne pratique ».

IV. LISTE DES ESSENCES VEGETALES POTENTIELLEMENT ALLERGISANTES

Source : Réseau National de Surveillance Aérobiologique

Le potentiel allergisant peut être :

Faible ou négligeable : espèces pouvant être plantées en zones urbaines

Modéré : espèces ne pouvant être plantées qu'en petit nombres

Fort : espèces ne pouvant pas être plantées en zones urbaines.

Arbres		
Espèces	Famille	Potentiel allergisant
Érables*	Acéracées	Modéré
Aulnes*	Bétulacées	Fort
Bouleaux*		Fort
Charmes*		Fort
Charme-Houblon		Faible/Négligeable
Noisetiers*		Fort
Baccharis	Composées	Modéré
Cade	Cupressacées	Fort
Cyprès commun		Fort
Cyprès d'Arizona		Fort
Genévrier		Faible/Négligeable
Thuyas*		Faible/Négligeable
Robiniers*	Fabacées	Faible/Négligeable
Châtaigniers*	Fagacées	Faible/Négligeable
Hêtres*		Modéré
Chênes*		Modéré
Noyers*		Faible/Négligeable
Mûrier à papier*	Moracées	Fort
Mûrier blanc*		Faible/Négligeable
Frênes*	Oléacées	Fort
Olivier		Fort
Troènes*		Modéré
Pins*	Pinacées	Faible/Négligeable
Platanes**	Platanacées	Modéré**
Peupliers*	Salicacées	Faible/Négligeable
Saules*		Modéré
If*	Taxacées	Faible/Négligeable
Cryptoméria du Japon	Taxodiacées	Fort
Tilleuls*	Tilliacées	Modéré
Ormes*	Ulmacées	Faible/Négligeable

*plusieurs espèces
 ** le pollen de platane est faiblement allergisant. Par contre, les micro-aiguilles contenus dans les bourres provenant de la dégradation des capitules femelles de l'année précédente sont très irritantes.

Herbacées spontanées		
Espèces	Familles	Potentiel allergisant
Chénopodes*	Chénopodiacées	Modéré
Soude brulée (Salsola kali)		Modéré
Ambrosies*	Composées	Fort
Armoises*		Fort
Marguerites*		Faible/Négligeable
Pissenlits*		Faible/Négligeable
Mercuriales*	Euphorbiacées	Modéré
Plantains*	Plantaginacées	Modéré
Graminées	Poacées	Fort
Oseilles* (Rumex)	Polygonacées	Modéré
Orties*	Urticacées	Faible/Négligeable
Pariétaires		Fort
*plusieurs espèces		

Graminées Ornementales		
Espèces	Familles	Potentiel allergisant
Baldingère	Poacées	Fort
Calamagrostis		Modéré
Canche sespiteuse		Fort
Elyme des sables		Modéré
Fétuques*		Fort
Fromental élevé		Fort
Queue de lièvre		Modéré
Stipe géante		Modéré
*nombreuses espèces		

Cette liste est complétée ici par des informations complémentaires disponibles sur :

<https://www.pollens.fr>

V. LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES

Les essences suivantes sont considérées comme invasives et recensées sur le territoire de Quercy Bouriane par la Région Occitanie, le Pnr des Causses du Quercy et l'Union Européenne.

Nous invitons le pétitionnaire à se diriger vers les annexes complémentaires (pièces 5.3.9) ou encore l'OAP thématique « Franges Habitées et Biodiversité » (VOLET 5) pour consulter les bonnes pratiques en lien avec les essences végétales et la biodiversité.

Sont donc à proscrire :

Nom commun	Nom latin
Faux-verniss	<i>Ailanthus altissima</i>
Erable negundo	<i>Acer negundo</i>
Sumac hérissé	<i>Rhus typhina</i>
Bambous	<i>Bam-buseae</i>
Arbre aux papillons	<i>Buddleja davidii</i>
Raisin d'Amérique	<i>Phytolacca ame-ricana</i>
Cerisier tardif	<i>Prunus serotina</i>
Arbre à faisans	<i>Leycesteria formosa</i>
Vigne vierge	<i>Parthenocissus inserta</i>
Thuyas	<i>Thuja sp.</i>
Cyprès horticoles	<i>Cupressocy-paris sp.</i>
Laurelles	<i>Prunus lusitanica</i> / <i>Prunus laurocerasus</i>
Spirées	<i>Spirea sp.</i>
Cornouillers	<i>Cornus sp.</i>
Troènes horticoles	

Avant de vous débarrasser de ces plants, prenez contact avec le Conseil Départemental du Lot ou de l'Aveyron ou le Pnr des Causses et Quercy. Les méthodes d'arrachages, les périodes d'interventions et les méthodes d'élimination sont spécifiques et particulières à chaque espèce.

VI. LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES RESERVEES AUX PMR

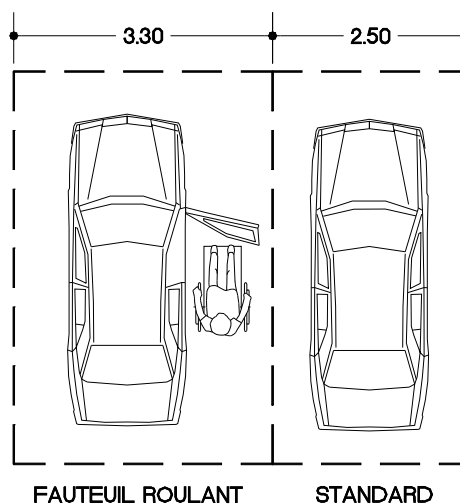
_INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.40 mètres.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.



_INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

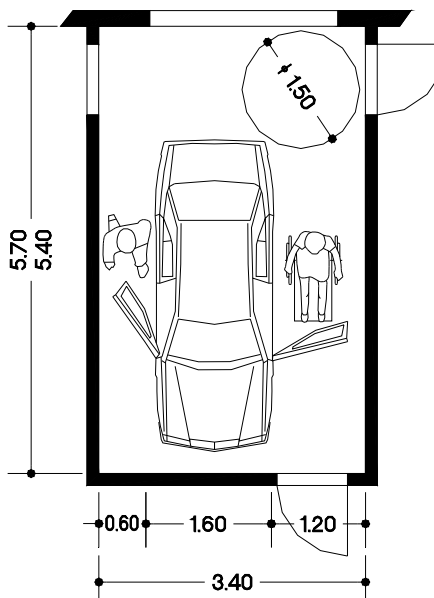
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

_BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,40 mètres.



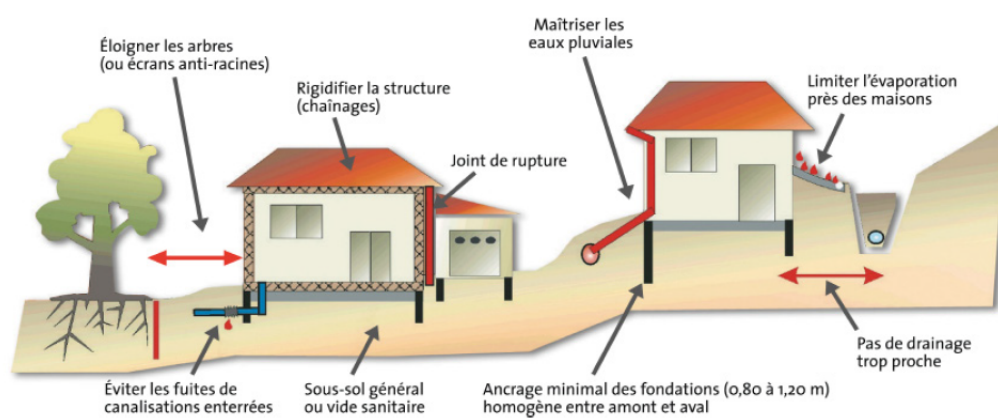
VII. RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Nous invitons le pétitionnaire à se diriger vers les annexes dédiées aux risques sur le territoire (pièces 5.1.1.1) pour consulter les bonnes pratiques et prévenir ce phénomène.

Extrait :

SCHÉMA DES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES

© BRGM - M. Imbault



VIII. LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES DU TERRITOIRE

Le territoire de Quercy Bouriane est couvert par plus d'une quinzaine de servitudes d'utilité publique (SUP) instituant des limitations administratives du droit de propriété et d'usage du sol. Le territoire est concerné, pour tout ou partie, par les servitudes suivantes :

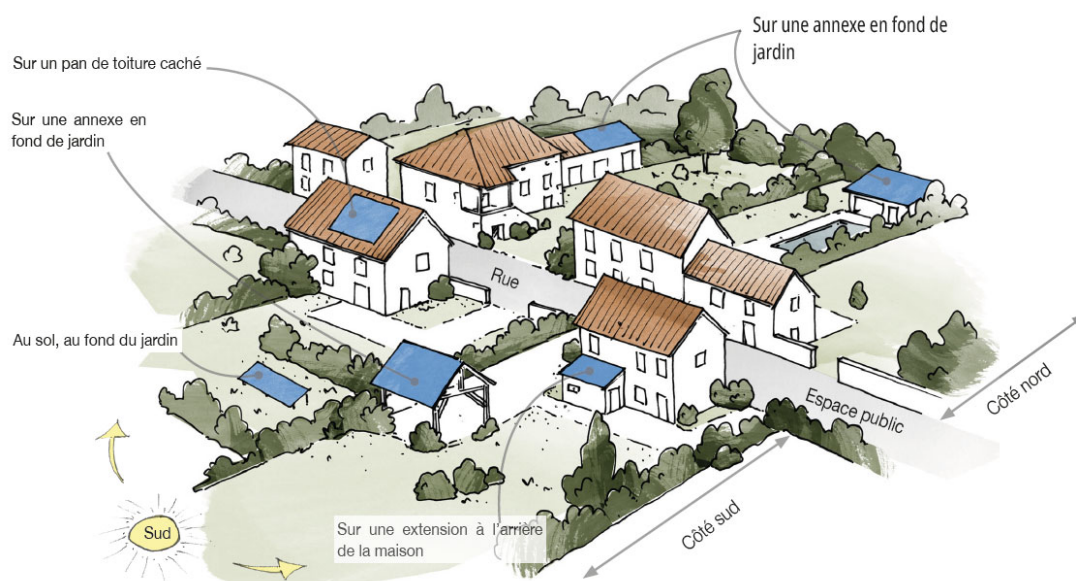
- Servitude relative à la conservation du patrimoine naturel :
 - Protection des eaux potables
- Servitudes relatives à la conservation du patrimoine culturel
 - Monuments historiques
 - Site patrimonial remarquable
 - Sites classés et sites inscrits
- Servitudes relatives à l'utilisation de l'énergie
 - Transport d'énergie électrique
- Servitudes relatives aux communications
 - Voies ferrées
 - Circulation aérienne
 - Les routes classées grandes circulation
- Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique
 - Plans de prévention des risques naturels prévisibles
- Servitudes relatives aux équipements sportifs

Une carte et des documents complémentaires concernant les SUP sont disponibles en annexe du PLUi (pièce n°4.1.1.1).

IX. CONCILIER PRODUCTION D'ÉNERGIE SOLAIRE ET PRÉSERVATION DU PATRIMOINE SUR LES CAUSSES DU QUERCY (SOURCE : CAUE DU LOT)

Extrait du guide à l'usage des particuliers :

Concilier production d'énergie et la préservation du patrimoine sur les Causses du Quercy. Réalisé par le PnR des Causses du Quercy en collaboration avec le CAUE du Lot et la région Occitanie.



Nous invitons le pétitionnaire à se diriger vers les annexes dédiées à cet enjeu d'intégration et préservation du patrimoine (pièces 5.3.11) pour consulter les bonnes pratiques et les mettre en œuvre dans son projet.

X. NUANCIER / PALETTE DE COULEURS

Données indicatives d'orientation pour les teintes et couleurs préférentielles : (source : Annexe 2 du SPR de Gourdon, partie réglementaire, 9 mars 2020)

Pierre



Costeraste



La ville, rue du Corps-Francis-Pommies



Boulevard Mainiol



Boulevard Mainiol



Boulevard-Aristide-Briand



Teintes approchantes Références approximatives

RAL 1015

RAL 1013

RAL 1001

Architecture urbaine médiévale et classique : tons pierre, sables naturels ou « coquille d'œuf », très légèrement ocré
RAL 1013

Architecture urbaine 20^{ème} siècle
RAL 9002

Enduit

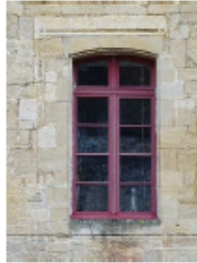


Saint-Romain



RAL 1015/ 1014

Pour les baies classiques



Teintes approchantes
Références approximatives

Gris coloré, tel
RAL-7035

Ou « vieux rose »
RAL 3014

Pour les baies médiévales et Renaissance, il importe de laisser la pierre dominer et la teinte de menuiserie, de ton moyen ou sombre, se fond dans la teinte du vitrage.



Teintes approchantes
Références approximatives

RAL 1019

Des teintes significatives pour les portes et portails



Teintes approchantes
Références approximatives

Porte : RAL 7015 ou approchant

Portail : RAL 6004



Portail : RAL 3011

Nuancier selon la nomenclature RAL classique. Il est recommandé d'utiliser les valeurs claires pour les fenêtres, les valeurs moyennes pour les volets et les valeurs les plus soutenues pour les portes et portails.

