
Département du Lot
Commune de Saint-Géry

CONSTRUCTION D'UN HÔTEL-RESTAURANT

**Déclaration de projet
emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme**

Règlement modifié
Septembre 2015

PLAN LOCAL D'URBANISME

4- REGLEMENT

COMMUNE DE SAINT GERY



*APPROUVE PAR DELIBERATION
EN DATE DU 19 DECEMBRE 2007
MODIFIE PAR DELIBERATION EN DATE DU 18 DECEMBRE 2009
REVISE ET MODIFIE PAR DELIBERATION EN DATE DU 7 MAI 2012
MODIFIE SUITE A DECLARATION DE PROJET JUIN 2015*

SOMMAIRE

Préambule	5
<hr/>	
La préservation des composantes patrimoniales du territoire de Saint Géry :	6
<hr/>	
CHAPITRE I - ZONE Ua	7
<hr/>	
Article Ua1 – Les occupations et utilisations du sol interdites :	7
Article Ua2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :	7
Article Ua3 – Accès et voirie :	7
Article Ua4 – Desserte par les réseaux :	7
Article Ua5 – Caractéristiques des terrains :	7
Article Ua6 – Implantation par rapport aux voies :	7
Article Ua7 – Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :	8
Article Ua8 – Implantation des constructions sur une même propriété :	8
Article Ua9 – Emprise au sol :	8
Article Ua10 – Hauteur :	8
Article Ua11 – Aspect extérieur des constructions :	9
Article Ua12 – Stationnement et voirie intérieure :	10
Article Ua13 – Espaces libres et plantations :	10
Article Ua14 – COS :	11
ANNEXES - ZONE Ua : schémas indicatifs	12
<hr/>	
CHAPITRE II - ZONE Ub	16
<hr/>	
Article Ub1 – Les occupations et utilisations du sol interdites :	16
Article Ub2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :	16
Article Ub3 – Accès et voirie :	16
Article Ub4 – Desserte par les réseaux :	16
Article Ub5 – Caractéristiques des terrains :	16
Article Ub6 – Implantation par rapport aux voies :	17
Article Ub7 – Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :	17
Article Ub8 – Implantation des constructions sur une même propriété :	18
Article Ub9 – Emprise au sol :	18
Article Ub10 – Hauteur :	18
Article Ub11 – Aspect extérieur des constructions :	18
Article Ub12 – Stationnement et voirie intérieure :	19
Article Ub13 – Espaces libres et plantations :	19
Article Ub14 – COS :	20
ANNEXES - ZONE Ub : schémas indicatifs	21
<hr/>	
CHAPITRE III - ZONE AU	22
<hr/>	
Article AU1 – Les occupations et utilisations du sol interdites :	24
Article AU2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :	24
Article AU3 – Accès et voirie :	24
Article AU4 – Desserte par les réseaux :	24
Article AU5 – Caractéristiques des terrains :	24
Article AU6 – Implantation par rapport aux voies de desserte :	24
Article AU7 – Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :	25
Article AU8 – Implantation des constructions sur une même propriété :	25
Article AU9 – Emprise au sol :	25
Article AU10 – Hauteur :	25
Article AU11 – Aspect extérieur des constructions neuves :	25
Article AU12 – Stationnement et voirie intérieure :	26

Article AU13 – Espaces libres et plantations :	26
Article AU14 – COS :	27
ANNEXES - ZONE AU : schémas indicatifs	27
<hr/>	
CHAPITRE IV - ZONE AU0	28
<hr/>	
CHAPITRE IV - ZONE AU0	28
<hr/>	
CHAPITRE V - ZONE AUe	29
<hr/>	
Article AUe1 – Les occupations et utilisations du sol interdites :	29
Article AUe2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :	29
Les constructions et installations seront mises en œuvre dans le respect des schémas d'aménagement et d'équipement intégrés dans le document « orientations d'aménagement ».	29
Article AUe3 – Accès et voirie :	29
Article AUe4 – Desserte par les réseaux :	29
Article AUe5 – Caractéristiques des terrains :	29
Article AUe6 – Implantation par rapport aux voies :	29
Article AUe 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives :	29
Article AUe 8 – Implantation des constructions sur une même propriété :	29
Article AUe 9 – Emprise au sol :	30
Article AUe 10 – Hauteur :	30
Article AUe 11 – Aspect extérieur :	30
Article AUe12 – Stationnement et voirie intérieure :	30
Article AUe13 – Espaces libres et plantations :	30
Article AUe14 – COS :	31
<hr/>	
CHAPITRE VI - ZONE A	32
<hr/>	
Article A1 – Les occupations et utilisations du sol interdites :	32
Article A2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :	32
Article A3 – Accès et voirie :	32
Article A4 – Desserte par les réseaux :	32
Article A5 – Caractéristiques des terrains :	32
Article A6 – Implantation par rapport aux voies et à l'espace public :	32
Article A7 – Implantation par rapport aux limites séparatives :	33
Article A8 – Implantation des constructions sur une même propriété :	33
Article A9 – Emprise au sol :	33
Article A10 – Hauteur :	33
Article A11 – Aspect extérieur :	33
Article A12 – Stationnement et voirie intérieure :	35
Article A13 – Espaces libres et plantations :	35
Article A14 – COS :	35
<hr/>	
CHAPITRE VII - ZONE N	36
<hr/>	
Article N1 – Les occupations et utilisations du sol interdites :	36
Article N2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :	36
Article N3 – Accès et voirie :	36
Article N4 – Desserte par les réseaux :	36
Article N5 – Caractéristiques des terrains :	36
Article N6 – Implantation par rapport aux voies et aux espaces publics :	36
Article N7 – Implantation par rapport aux limites séparatives :	36
Article N8 – Implantation des constructions sur une même propriété :	37
Article N9 – Emprise au sol :	37
Article N10 – Hauteur :	37
Article N11 – Aspect extérieur :	37
Article N12 – Stationnement et voirie intérieure :	37

Article N13 – Espaces libres et plantations :	37
Article N14 – COS :	38
<u>CHAPITRE VII – PIECES ANNEXES</u>	<u>39</u>

Préambule

En application du code de l'urbanisme :

Le règlement délimite les zones du territoire communal par son document graphique et en fixe la réglementation par son document écrit.

Le document graphique est établi conformément aux dispositions des articles R 123-4, R 123-11 et R 123-12.

La définition des zones correspond aux dispositions des articles R 123-5 à R 123-8.

La réglementation applicable à chaque zone est simplement élaborée :

a- sur la base de l'article R 123-9, dont les deux seules règles obligatoires (dernier alinéa) sont mentionnées aux articles 6° et 7°.

b- dans le respect des dispositions de l'article R 111-1.

Selon ce dernier, les articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 demeurent applicables. Ils sont intégralement reproduits en fin de document.

Adaptations mineures : le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être autorisées dans la limite de l'article L 123-1 du Code de l'urbanisme.

Pour les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones, il s'agit d'adaptations mineures, rendues nécessaires par le relief, la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans tous les cas, ces adaptations mineures ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine et paysagère d'ensemble de la commune de Saint Géry et de son environnement.

La préservation des composantes patrimoniales du territoire de Saint Géry :

En vertu de l'article L 123-1, 7° alinéa du code de l'urbanisme, l'ensemble des ouvrages répertoriés au titre de cet article et/ou inclus dans les périmètres d'application de cet article (cf. zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier. En vertu de l'article L 123-1, 7° alinéa et de l'article L 442-2 du C.U., ces ouvrages sont soumis au permis de démolir. Tous les travaux concernant ces ouvrages et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. L'ensemble de ces ouvrages constitue en effet des composantes du patrimoine de Saint Géry à préserver et à valoriser.

CHAPITRE I - ZONE Ua

Caractère : La zone Ua concerne les zones déjà urbanisées anciennes au sein desquelles il apparaît important de préserver les qualités d'ensemble du bâti traditionnel de la commune de Saint Géry : implantation, volumétrie, qualité de matériaux et de mise en œuvre notamment identifiés dans le document de présentation.

Article Ua1 – Les occupations et utilisations du sol interdites :

Cf. art. R 111-2 en annexe

Sont interdits

- Toutes les constructions liées à une activité incompatible avec de l'habitat.
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Le stationnement de caravanes et de mobil home isolés c'est-à-dire non lié à la présence d'une résidence principale ;
- L'ouverture de carrières et l'extension de carrières éventuellement existantes ;
- Les décharges publiques, les dépôts de véhicules et les épaves de toute sorte ainsi que les dépôts de matériaux non liés à une activité professionnelle.

Article Ua2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Cf. art. R 111-2, R 111-3-2, R 111-14-2 et R 111-21 en annexe

Les types d'occupation non exclus dans l'article ci-dessus, ne sont admis que sous réserve de d'une bonne intégration dans leur environnement et de se conformer aux caractères généraux du bâti ancien de qualité du bourg et des hameaux (implantation, volumétrie, matériaux de mise en œuvre).

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services publics peuvent être autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, à condition toutefois de faire l'objet d'un maximum d'intégration dans leur environnement et de ne pas nuire à la qualité du site dans lequel ils s'insèrent.

Article Ua3 – Accès et voirie :

Cf. art R 111-4 en annexe.

Article Ua4 – Desserte par les réseaux :

Cf. art R 111-2 du Code de l'urbanisme. La mise en œuvre de l'assainissement doit se conformer aux règles vigueurs sur le territoire communal. Les installations d'assainissement autonome devront notamment faire l'objet d'une instruction par le SPANC.

Article Ua5 – Caractéristiques des terrains :

Néant

Article Ua6 – Implantation par rapport aux voies¹ :

Les constructions nouvelles devront être implantées en relation avec l'espace public et en respectant les principes d'implantation du bâti ancien :

- Dans le cas d'un alignement bâti préexistant, les constructions nouvelles devront venir s'implanter en continuité de cet alignement.
- En l'absence d'alignement préexistant, elles devront être implantées soit en limite de l'espace public, soit avec un recul maximal de 8m mesuré à partir du point le plus

¹ cf. schémas indicatifs joint à la fin du présent chapitre

éloigné de la façade la plus proche. Dans ce dernier cas, la construction devra tendre à la parallèle avec la voie de desserte et un mur de clôture devra assurer la délimitation de l'espace public.

Des adaptations mineures pourront toutefois être autorisées pour les aménagements et les extensions des constructions existantes et/ou si la configuration particulière de la parcelle ne permet pas le strict respect des dispositions du présent article. L'implantation de la construction nouvelle devra alors tendre à se conformer au maximum aux dispositions du présent article et ne devra en aucune façon remettre en question l'harmonie générale du quartier dans lequel elle s'insère.

Prescriptions particulières au secteur des Masséries² :

Lorsque la voie de desserte est perpendiculaire à la vallée, les constructions nouvelles devront obligatoirement être implantées perpendiculairement à cette voie.

Dans les autres cas, les constructions nouvelles devront se conformer aux prescriptions générales du présent article.

Article Ua7 – Implantation par rapport aux limites séparatives latérales³ :

Les constructions neuves principales :

- A moins que les constructions neuves ne jouxtent les limites séparatives de propriété, elles respecteront des marges d'isolement telles que la distance mesurée horizontalement, de tout point du bâtiment à la limite de propriété, soit au moins égale à la demi hauteur de la construction avec un minimum de 3m. Le recul maximal autorisé est limité toutefois à 6 m

Des adaptations mineures pourront toutefois être autorisées pour les aménagements et les extensions des constructions existantes qui ne pourront pas se conformer aux dispositions du présent article.

Les bâtiments annexes :

- Ils devront être implantés en limite de parcelle.

Article Ua8 – Implantation des constructions sur une même propriété :

Néant

Article Ua9 – Emprise au sol :

L'emprise au sol du corps principal du projet sera rectangulaire. S'il est constitué de plusieurs rectangles, leurs cotés seront orthogonaux.

Des adaptations mineures pourront toutefois être autorisées pour les aménagements et les extensions des constructions existantes qui ne pourront pas se conformer aux dispositions du présent article.

Article Ua10 – Hauteur :

Dans le cas de l'insertion d'une construction neuve (construction principale, extension ou annexe) dans un front bâti ou un alignement préexistant (cf. schéma p14), l'égout de ladite construction devra s'aligner sur celui des constructions avoisinantes à un demi-niveau près.

Dans les autres cas :

² cf. schémas indicatifs joint à la fin du présent chapitre

³ cf. schémas indicatifs joint à la fin du présent chapitre

- Les constructions principales devront comprendre un étage plus comble. Des surélévations partielles sont toutefois autorisées (pigeonniers, tours, ouvrages techniques particuliers).

Article Ua11 – Aspect extérieur des constructions :

11.1 – La réhabilitation du bâti ancien :

- Les travaux de réhabilitation du bâti existant (compris extensions, annexes et clôture) devront conserver et mettre en valeur les composantes architecturales du bâti conservé : volumétrie de la construction, matériaux et mise en œuvre, composition de façade, vestiges anciens, détails de second œuvre (ferroserie, menuiseries...). Des transformations pourront être acceptées si elles ont pour objet d'améliorer la qualité architecturale d'ensemble du bâti et d'en favoriser la mise en conformité avec le règlement.
- Les extensions devront être réalisées avec des matériaux dont les textures et les couleurs se rapprochent de celles du bâtiment existant.

11.2- La volumétrie :

- Les constructions nouvelles : le faîtage devra être parallèle à la plus grande façade.

11.3- Les matériaux et couleur des couvertures :

- Le type de couverture devra être adapté à la pente de la toiture et, dans le cas des constructions existantes, aux dispositions originelles de qualité de l'édifice.
- Le matériau prescrit est la terre cuite. D'autres matériaux de couverture pourront toutefois être autorisés de façon ponctuelle et sur des couvertures secondaires.
- Pour les toitures de faible pente, seule la tuile canal est autorisée. L'égout devra être souligné d'une génoise.
- La couleur du matériau de couverture devra se conformer à celui des couvertures en tuiles anciennes traditionnelles du secteur, c'est-à-dire dans une harmonie de ton rouge-brun, non panaché.

11.4 - Les matériaux et les traitements de façades :

Les constructions anciennes :

- Les façades destinées à être enduites devront conserver ou recouvrir un enduit ainsi que le décor y afférent.
- Les percements nouveaux :
 - Dans le cas des façades ordonnancées, les nouveaux percements ne devront pas rompre l'équilibre de l'ordonnement préexistant.
 - Dans les autres cas, l'implantation et les proportions des baies devront être étudiées afin de respecter la composition de l'édifice.

Les façades neuves seront soit

- Du type maçonnerie enduite, l'enduit étant réalisé à la chaux et de coloris conforme aux teintes locales, c'est-à-dire dans un harmonique de ton gris beige ou de tons se rapprochant des teintes des terres naturelles. L'ocre et le blanc sont à proscrire pour les aplats de façade. Ces coloris pourront toutefois être utilisés pour la mise en œuvre des bandeaux de décor et d'encadrement. Les tons rosés sont interdits.
- Du type maçonnerie de pierre destinée à rester apparente dont la mise en œuvre sera conforme aux façades locales.
- Le bardage bois pourra être utilisé de façon ponctuelle et secondaire. Dans ce cas, les bois devront soit être peints, soit rester bruts pour tendre vers un vieillissement naturel grisé.

Dans tous les cas, les matériaux conçus pour être recouverts (parpaings, briques creuses...) ne seront pas employés à nu.

11.5 - Menuiseries :

Dans tous les cas, les caissons de volets roulants en saillie sur les façades sont interdits.

- De manière générale, les dispositions anciennes de qualité devront être conservées ou reproduites.
- Dans tous les autres cas, les menuiseries neuves devront s'inspirer des modèles conformes à la culture bâtie locale. Elles devront être adaptées à la forme de la baie et à l'édifice concerné.
- Les finitions de couleur blanche sont interdites

11.6 – installations diverses :

Les panneaux solaires :

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de faire l'objet d'une bonne intégration ;

Les piscines :

- Les revêtements de bassins et les bâches de recouvrement : le bleu est interdit.
- Les barrières destinées à enclore les piscines devront être réalisées avec des matériaux traditionnels de type maçonnerie, bois ou fer etc.... Les finitions de couleur blanche sont interdites.

Article Ua12 – Stationnement et voirie intérieure :

Cf. art R 111-4 du Code de l'urbanisme.

Article Ua13 – Espaces libres et plantations⁴ :

13.1 –Les clôtures :

Les clôtures bordant une voie publique :

- Les clôtures sur la voie publique devront être alignées en limite de cette voirie. Les portails situés sur la RD 662 pourront toutefois être situés en retrait afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de l'emprise de la route départementale.
- Les clôtures devront être traitées par un mur en maçonnerie (cf. art 11.4), pouvant éventuellement être surmonté d'une grille en serrurerie.
- Les murs de clôture pourront être doublés en retrait (coté privatif) par une haie champêtre composée d'essences végétales locales adaptées. Un grillage pourra alors être mis en œuvre à condition d'être placé du coté privatif et d'être totalement dissimulé par la haie. La hauteur totale de l'ensemble ne devra pas être supérieure à 1,40m. Des hauteurs supérieures pourront toutefois être admises lorsque le mur de clôture assure un rôle de soutènement.
- Les portails devront être arrêtés par deux jambages réalisés avec la même mise en œuvre que le mur de clôture (cf. art 11.4).

13.2 – Traitement paysager :

⁴ Cf. fiche du CAUE jointes en annexe du présent règlement

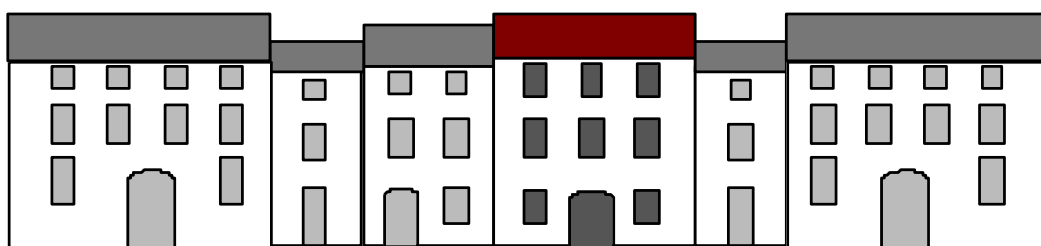
- Les plantations situées en bordure d'espace public devront être réalisées à partir d'essences végétales locales.

Article Ua14 – COS :

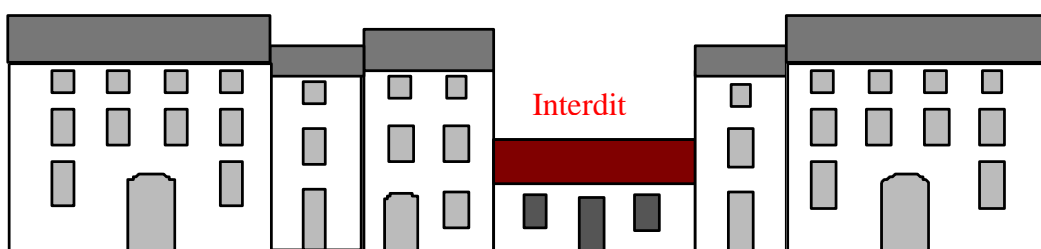
Néant

ANNEXES - ZONE Ua : schémas indicatifs

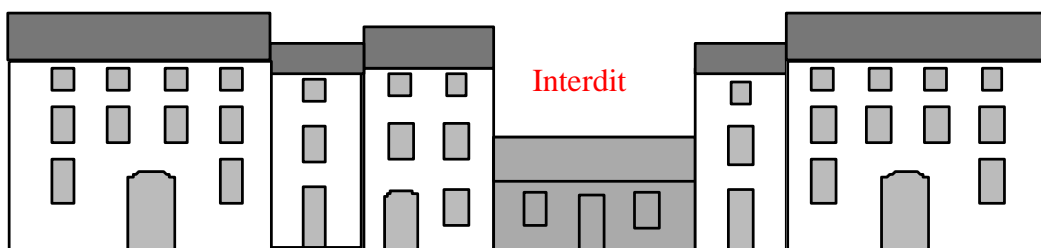
Principes d'insertion des constructions nouvelles : principe d'alignement du bâti



1- La construction nouvelle respecte le principe d'implantation du bâti en limite d'espace public. Sa hauteur se conforme à celle des constructions avoisinantes.



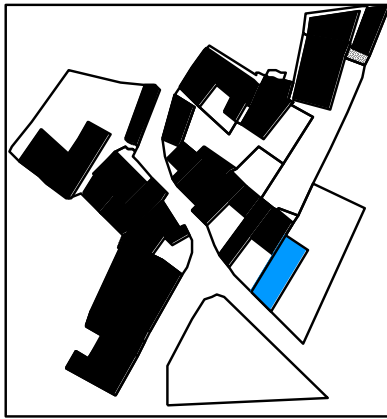
2- La construction nouvelle, respecte le principe d'implantation du bâti en limite d'espace public, mais déroge par son volume au gabarit général des constructions qui l'entourent.



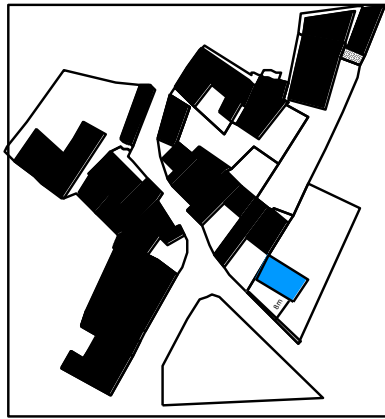
3- La construction nouvelle déroge par son implantation en retrait de l'espace public et par son volume aux règles générales.

Schémas indicatifs : principes d'insertion des constructions nouvelles dans les secteurs d'habitat ancien : le Bourg, Le Mas et Bouzi s-Bas.

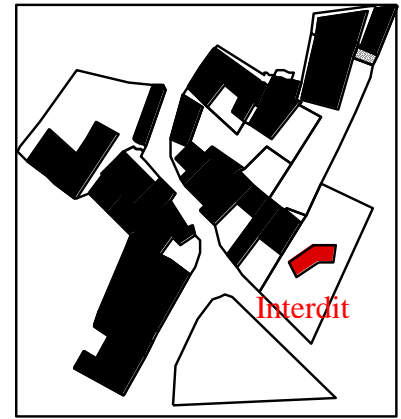
A- les secteurs très agglomérés



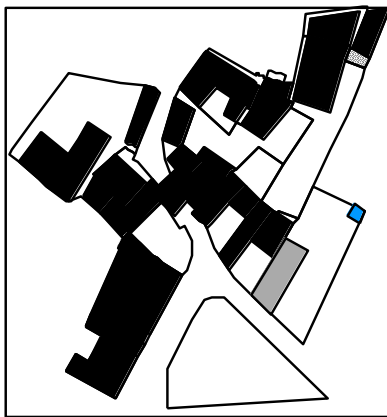
1- Construction principale : la construction nouvelle, de volume rectangulaire est implantée en limite d'espace public. De façon privilégiée, elle s'adosse à au moins l'une des limites séparatives latérales de la parcelle.



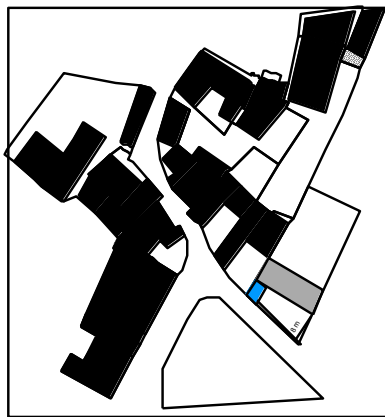
2- Construction principale : la construction nouvelle, de volume rectangulaire est implantée en recul de l'espace public. Un mur de clôture vient alors marquer la limite de la parcelle. De façon privilégiée, elle s'adosse à au moins l'une des limites séparatives latérales de la parcelle.



3- Construction principale : la construction nouvelle déroge aux règles d'organisation d'ensemble du bâti : son volume n'est pas orthogonal et elle est implantée en milieu de parcelle.



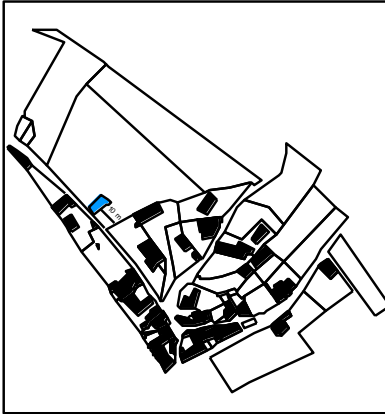
4- Bâtiments annexes : la dépendance, de volume rectangulaire est implantée en limite de parcelle.



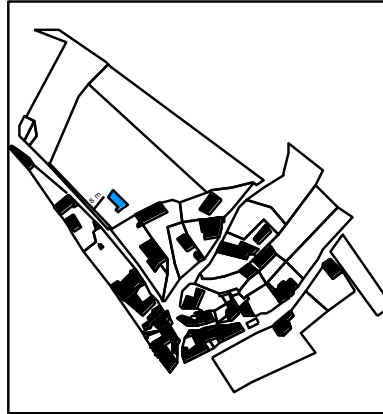
5- Bâtiments annexes : la dépendance, de volume rectangulaire est accolée au bâti existant et s'adosse à au moins l'une des limites séparatives latérales de la parcelle.

Schémas indicatifs : principes d'insertion des constructions nouvelles dans les secteurs d'habitat ancien : le Bourg, Le Mas et Bouzi s-Bas.

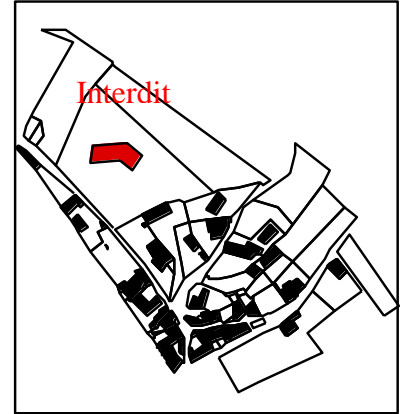
B- les secteurs moins agglomérés



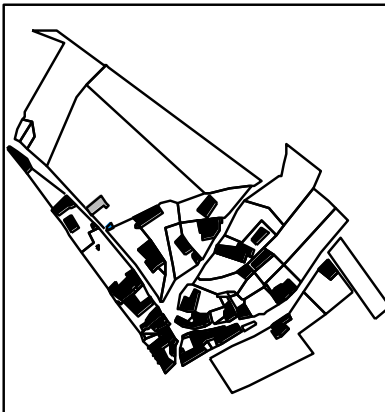
1- Construction principale : la construction nouvelle, de volume rectangulaire, est implantée en limite d'espace public. Le recul par rapport à l'une des limites séparatives latérales de l'unité foncière est limité à 10m



2- Construction principale : la construction nouvelle, de volume rectangulaire est implantée avec un recul vis à vis de l'espace public ne dépassant pas 8m. Un mur de clôture vient alors marquer la limite de la parcelle. Le recul par rapport à l'une des limites séparatives latérales de l'unité foncière est limité à 10m



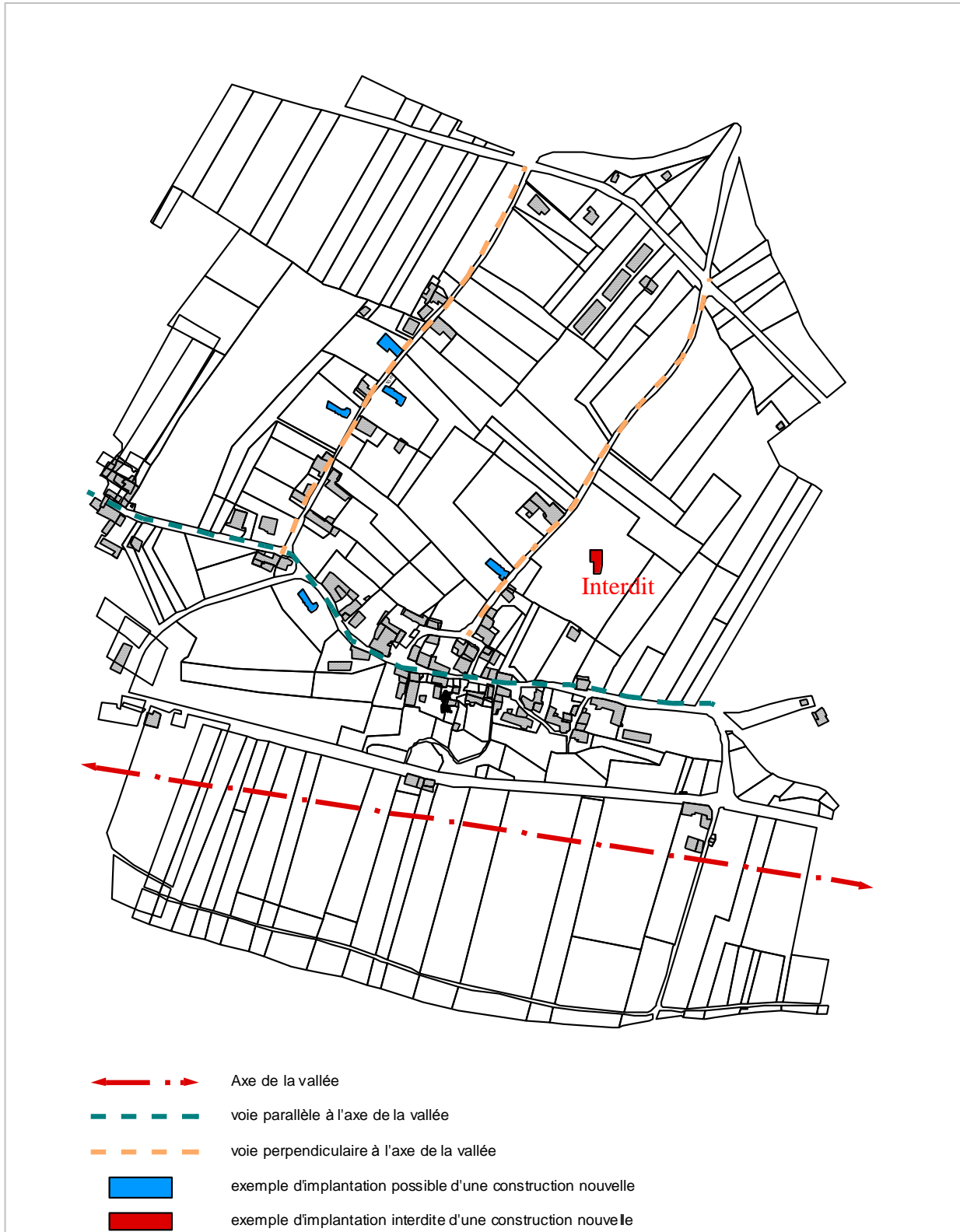
3- Construction principale : la construction nouvelle déroge aux règles d'organisation d'ensemble du bâti : son volume n'est pas orthogonal et elle est implantée en milieu de parcelle.



4- bâtiments annexes : la construction nouvelle, de volume rectangulaire est implantée en limite de parcelle

Schémas indicatifs : principes d'insertion des constructions nouvelles dans les secteurs d'habitat ancien.

C : le hameau des Masséries.



CHAPITRE II - ZONE Ub

Caractère : La zone Ub concerne les zones d'urbanisation récentes au sein desquelles il apparaît important de maintenir une certaine unité du bâti s'inspirant notamment du bâti traditionnel de Saint Géry : implantation, volumétrie, qualité de matériaux et de mise en œuvre

Il est à noter que le domaine ferroviaire est grevé d'une servitude de type T1 qui s'applique aux propriétés riveraines du chemin de fer et dont la notice est jointe en annexe 6.3, servitudes.

Par ailleurs, la zone Ub comporte un secteur Ub 1 destiné à l'accueil d'un hôtel restaurant au sein du quartier de Bergougnoux au sein duquel est pris un parti architectural différent basé sur une architecture contemporaine respectant la topographie du site.

Article Ub1 – Les occupations et utilisations du sol interdites :

Cf. art. R 111-2 en annexe

Sont interdits

- Toutes les constructions liées à une activité incompatible avec de l'habitat.
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Le stationnement de caravanes et de mobil home isolés c'est-à-dire non lié à la présence d'une résidence principale;
- L'ouverture de carrières et l'extension de carrières éventuellement existantes ;
- Les décharges publiques, les dépôts de véhicules et les épaves de toute sorte ainsi que les dépôts de matériaux non liés à une activité professionnelle.

Article Ub2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Cf. art. R 111-2, R 111-3-2, R 111-14-2 et R 111-21 en annexe

Les types d'occupation non exclus dans l'article ci-dessus, ne sont admis que sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services publics peuvent être autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, à condition toutefois de faire l'objet d'un maximum d'intégration dans leur environnement et de ne pas nuire à la qualité du site dans lequel ils s'insèrent.

Prescriptions particulières au secteur du bourg :

Sur les parcelles n°346 et 356 dites du « bassin » et situées en secteur inondable ne seront autorisés que les constructions liées à des services et des équipements publics ainsi qu'à des commerces en dehors de tout habitat ou logement.

Article Ub3 – Accès et voirie :

Cf. art R 111-4 en annexe.

Article Ub4 – Desserte par les réseaux :

Cf. art R 111-2 du Code de l'urbanisme. La mise en œuvre de l'assainissement doit se conformer aux règles vigueurs sur le territoire communal. Les installations d'assainissement autonome devront notamment faire l'objet d'une instruction par le SPANC.

Article Ub5 – Caractéristiques des terrains :

Néant

Article Ub6 – Implantation par rapport aux voies :

Les constructions principales :

Hors secteur Ub1, De manière générale, les constructions nouvelles principales seront implantées soit perpendiculairement soit parallèlement à la voie de desserte avec un recul maximal limité à 15m à partir de la limite de la voirie de desserte.

En secteur Ub1, au moins une façade des constructions ou installations devra être implantée dans une bande située entre 5 et 20 mètres de la voie ou emprise publique.

Des adaptations mineures pourront toutefois être acceptées pour l'implantation d'un équipement public ou si la topographie du terrain et/ou la configuration particulière de la parcelle ne permettent pas le strict respect des dispositions du présent article. L'implantation de la construction nouvelle devra alors tendre à se conformer au maximum aux dispositions du présent article et ne devra en aucune façon remettre en question l'harmonie générale du quartier dans lequel elle s'inscrit.

Prescriptions particulières au secteur du causse des Cornies (cf. schémas):

De manière générale, toutes les constructions nouvelles devront être implantées dans une bande de constructibilité de 40m mesurée par rapport à la limite de la voirie.

En ce qui concerne les constructions nouvelles principales, la façade la plus proche devra être implantée avec un recul maximal de 20m par rapport à la limite de la voirie.

Les parcelles 314 et 315 de ce secteur sont desservies par la route de Vers afin de préserver le chemin. De ce fait, ces deux parcelles dérogent à la règle générale de recul des 15m par rapport à la voie desserte.

Prescriptions particulières au secteur des Bergougnoux :

Hors secteur Ub1, les constructions nouvelles principales seront implantées de manière perpendiculaire au relief c'est-à-dire parallèlement aux courbes de niveau.

Prescriptions particulières au secteur de Lérau (les Masséries) :

Le recul par rapport à la voie de desserte est défini par la limite de constructibilité qui est de 35m mesuré par rapport à la limite de la voirie. Ce recul a été défini pour des questions d'ordre paysager.

Article Ub7 – Implantation par rapport aux limites séparatives latérales⁵ :

Hors secteur Ub1, à moins que les constructions neuves ne jouxtent les limites séparatives de propriété, elles respecteront des marges d'isolement telles que la distance mesurée horizontalement, de tout point du bâtiment à la limite de propriété, soit au moins égale à la demi hauteur de la construction avec un minimum de 3m. Le recul maximal autorisé par rapport à au moins l'une des limites séparatives latérales de l'unité foncière est cependant limité à 10m.

En secteur Ub1, les constructions devront s'implanter avec un minimum de 10 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

Des adaptations mineures pourront toutefois être acceptées pour :

- *les extensions des constructions existantes*
- *l'implantation d'un équipement public*
- *la préservation des alignements boisés existants*
- *si la topographie du terrain et/ ou la configuration particulière de la parcelle ne permettent pas le strict respect des dispositions du présent article.*

⁵ cf. schémas indicatifs joints à la fin du présent chapitre

Article Ub8 – Implantation des constructions sur une même propriété :

Néant

Article Ub9 – Emprise au sol :

Hors secteur Ub1, l'emprise au sol du corps principal du projet sera rectangulaire. S'il est constitué de plusieurs rectangles, leurs cotés seront orthogonaux.

Des adaptations mineures pourront toutefois être autorisées pour les aménagements et les extensions des constructions existantes qui ne pourront pas se conformer aux dispositions du présent article.

En secteur Ub1, l'emprise au sol maximale de toutes les constructions ne pourra dépasser 15% de la surface du terrain d'assiette du projet.

Article Ub10 – Hauteur :

- La hauteur des constructions principales liées à l'habitation est limitée au R+1 avec un maximum de 7m, la hauteur étant mesurée du sol naturel avant remblai à l'égout du toit. Des surélévations ponctuelles sont cependant autorisées avec un dépassement limité à 2m.
- La hauteur des constructions principales liées à l'hébergement hôtelier est limitée à un maximum de 12 mètres.
- Le projet devra être conçu en fonction de la pente naturelle du terrain. Ainsi, dans tous les cas, les travaux de terrassement et de remblais devront restés mesurés et le niveau de sol naturel devra être conservé au maximum. Les sous-sol et vides sanitaires devront être enterrés et ne pas générer de surhaussement de l'édifice par rapport au sol naturel.
- Des hauteurs supérieures pourront être admises pour les équipements publics.

Article Ub11 – Aspect extérieur des constructions :

11.1 - Topographie :

En secteur Ub1, le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités. Le bâti devra, dans ce cas, s'encaster dans le terrain.

11.2- Volumétrie :

- Le faitage devra être parallèle à la plus grande façade.
- Les toitures terrasse sont autorisées pour des projets d'architecture contemporaine.

11.3- Les matériaux et couleur des couvertures :

- Le type de couverture devra être adapté à la pente de la toiture.
- Le matériau prescrit est la terre cuite. D'autres matériaux de couverture pourront toutefois être autorisés de façon ponctuelle et sur des couvertures secondaires.
- La couleur du matériau de couverture devra se conformer à celui des couvertures en tuiles anciennes traditionnelles du secteur, c'est-à-dire dans une harmonie de ton rouge-brun, non panaché.
- D'autres matériaux et couleurs de couvertures pourront toutefois être autorisés dans le cas de réalisation d'un projet d'architecture contemporaine (notamment présentant une toiture terrasse : protection gravillon, étanchéité auto-protégée ou végétalisation).

11.4 - Les matériaux et les traitements de façades :

Les façades seront soit

- Du type maçonnerie enduite, l'enduit étant de coloris conforme aux teintes des façades traditionnelles du secteur, c'est-à-dire dans un harmonique de ton gris beige ou de tons se

rapprochant des teintes des terres naturelles. L'ocre et le blanc sont à proscrire pour les aplats de façade. Ces coloris pourront toutefois être utilisés pour la mise en œuvre des bandeaux de décor et d'encadrement. Les tons rosés sont interdits.

- Du type maçonnerie de pierre destinée à rester apparente dont la mise en œuvre sera conforme aux façades locales.
- D'autres types de façades pourront toutefois être autorisés dans le cas de réalisation d'un projet d'architecture contemporaine. Leurs coloris seront conformes aux teintes des façades traditionnelles du secteur, c'est-à-dire dans un harmonique de ton gris beige ou de tons se rapprochant des teintes des terres naturelles. L'ocre et le blanc sont à proscrire pour les aplats de façade. Ces coloris pourront toutefois être utilisés pour la mise en œuvre des bandeaux de décor et d'encadrement. Les tons rosés sont interdits.

Dans tous les cas, les matériaux conçus pour être recouverts (parpaings, briques creuses...) ne seront pas employés à nu.

Le bardage bois pourra être utilisé. Dans ce cas, les bois devront :

- soit être peints dans des tons en harmonie avec ceux des façades traditionnelles du secteur,
- soit rester bruts pour tendre vers un vieillissement naturel grisé.

11.5 - Les installations diverses :

Les piscines :

- Les revêtements de bassins et les bâches de recouvrement : le bleu est interdit.
- Les barrières destinées à enclore les piscines devront être réalisées avec des matériaux traditionnels de type maçonnerie, bois ou fer etc... Les finitions de couleur blanche sont interdites.

Il est à noter que des dérogations pourront être accordées pour des projets architecturaux innovants :

- *intégrant les principes du bio climatisme et/ou du développement durable,*
- *s'inscrivant dans une recherche d'intégration dans l'environnement paysager,*
- *respectant les principes d'économie et de bonne gestion de l'espace et du territoire.*

Article Ub12 – Stationnement et voirie intérieure :

Cf. art R 111-4 du Code de l'urbanisme.

- Le stationnement doit être effectué à l'intérieur de la parcelle.

Article Ub13 – Espaces libres et plantations⁶ :

13.1 – Les clôtures et les piscines :

Les clôtures bordant une voie publique :

- Les clôtures sur la voie publique ne sont pas obligatoires. La plantation d'une haie arbustive champêtre peut suffire. Dans ce cas on utilisera des essences végétales locales adaptées.
- Dans les autres cas, les clôtures sur voie publique devront recevoir une mise en œuvre soignée. Les finitions de couleur blanche sont interdites.
- Les clôtures grillagées devront être placées en retrait (coté privatif de la parcelle) et être totalement dissimulées par une haie composée d'essences végétales locales adaptées.

⁶ Cf. fiche du CAUE jointes en annexe du présent règlement

Prescriptions particulières au secteur de Lérau (les Masséries) :

- Les clôtures sur la voie publique devront être implantées avec un recul de 3,50m par rapport à l'axe de la voie de desserte.

Prescriptions particulières au secteur du causse des Cornies (cf. schémas pages 28 et 29) en bordure de la route de Saint Géry :

- Les clôtures seront réalisées au moyen d'un muret en pierre sèche s'inspirant des modèles présents sur le secteur. Elles respecteront un recul de 2,50m par rapport à la limite de la voirie.
- Les murs de clôture pourront être doublés en retrait (coté privatif de la parcelle) par une haie champêtre composée d'essences végétales locales adaptées. Dans ce cas, un grillage pourra être accepté à condition d'être placé coté intérieur de la parcelle et d'être totalement dissimulé par la haie. La hauteur totale de l'ensemble ne devra pas être supérieure à 1,40m.
- Les portails devront être soigneusement arrêtés par deux jambages de pierre.

Les clôtures bordant une voie publique :

Prescriptions particulières au secteur du causse des Cornies, en bordure de la route de Saint Géry :

- Les clôtures seront réalisées au moyen d'un muret en pierre sèche s'inspirant des modèles présents sur le secteur. Elles seront réalisées soit en alignement des murs existants (repérés en pointillés rouge dans le cadre du L 123-1-7°) soit avec un recul de 2,50m par rapport à la limite de la voie publique.
- Les murs de clôture pourront être doublés en retrait (coté privatif de la parcelle) par une haie champêtre composée d'essences végétales locales adaptées. Dans ce cas, un grillage pourra être accepté à condition d'être placé coté privatif de la parcelle et d'être totalement dissimulé par la haie. La hauteur totale de l'ensemble ne devra pas être supérieure à 1,40m.
- Les portails devront être soigneusement arrêtés par deux jambages de pierre.

Prescriptions particulières au secteur du Bergougnoux :

- Les clôtures sur la voie publique ne sont pas obligatoires. La plantation d'une haie arbustive champêtre peut suffire. Dans ce cas on utilisera des essences végétales locales adaptées. Dans les autres cas, les clôtures sur voie publique devront recevoir une mise en œuvre soignée. Les finitions de couleur blanche sont interdites. Les clôtures grillagées devront être placées du coté privatif de la parcelle et être totalement dissimulées par une haie composée d'essences végétales locales adaptées.

13.2 – Traitement paysager :

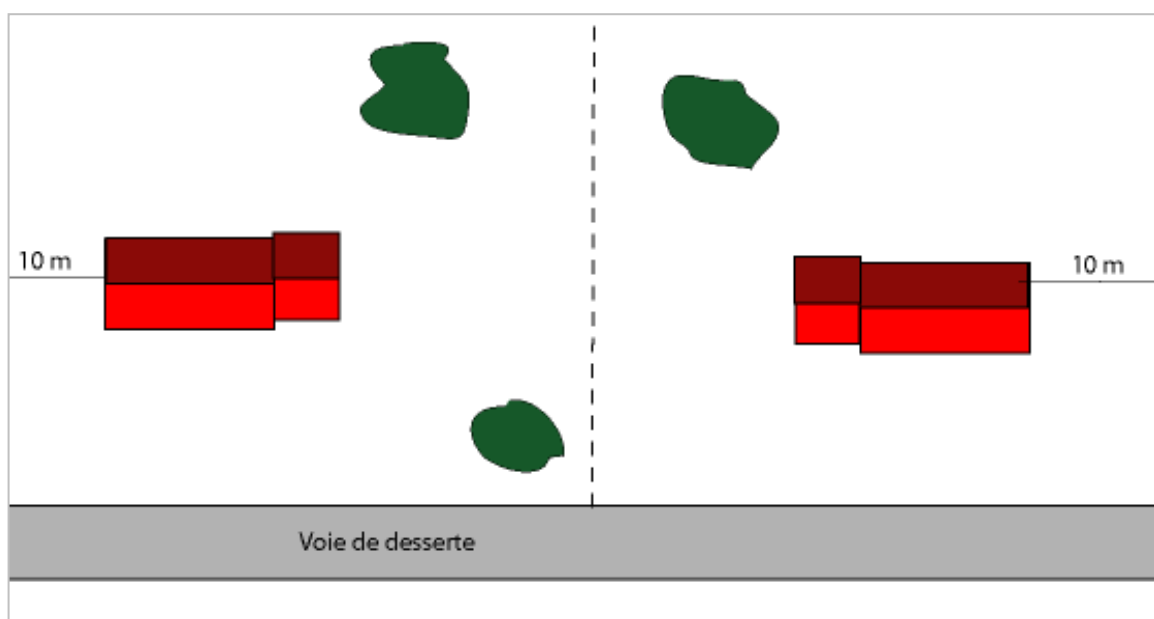
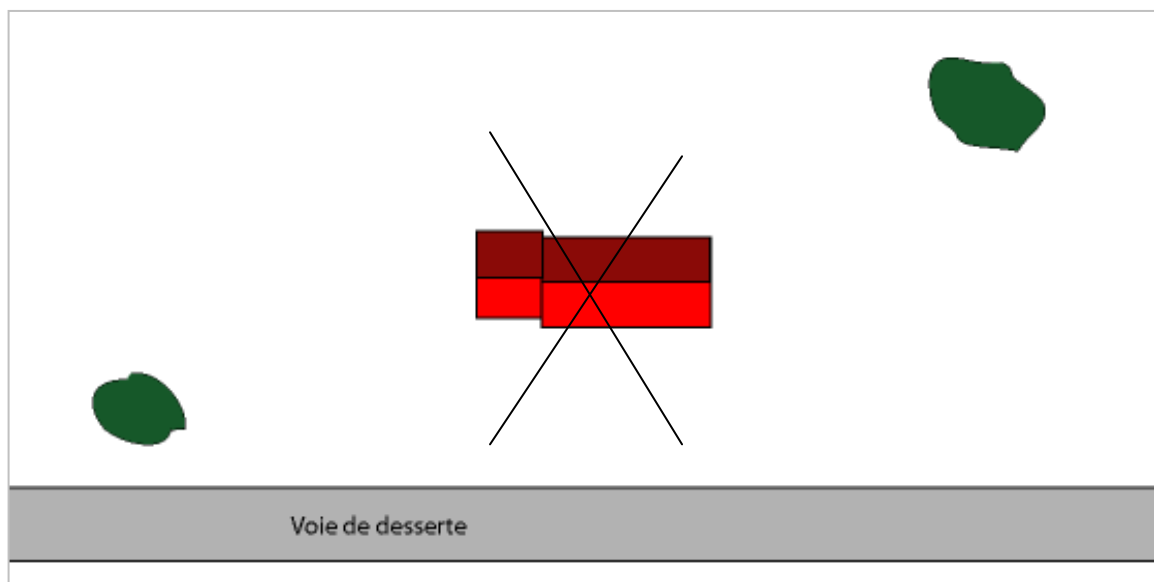
- Les plantations situées en bordure d'espace public devront être réalisées à partir d'essences végétales locales.
- En secteur Ub1, 50% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet devront être végétalisés avec des essences locales.

Article Ub14 – COS :

Néant

ANNEXES - ZONE Ub : schémas indicatifs

Implantation des constructions nouvelles : recul limité par rapport aux limites séparatives latérales.



Principe d'implantation du bâti : recul vis-à-vis des limites séparatives latérales :

Le principe de recul limité à 10m depuis au moins l'une des limites séparatives latérales de l'unité foncière permet d'envisager une division foncière du terrain et la réalisation d'une seconde construction.

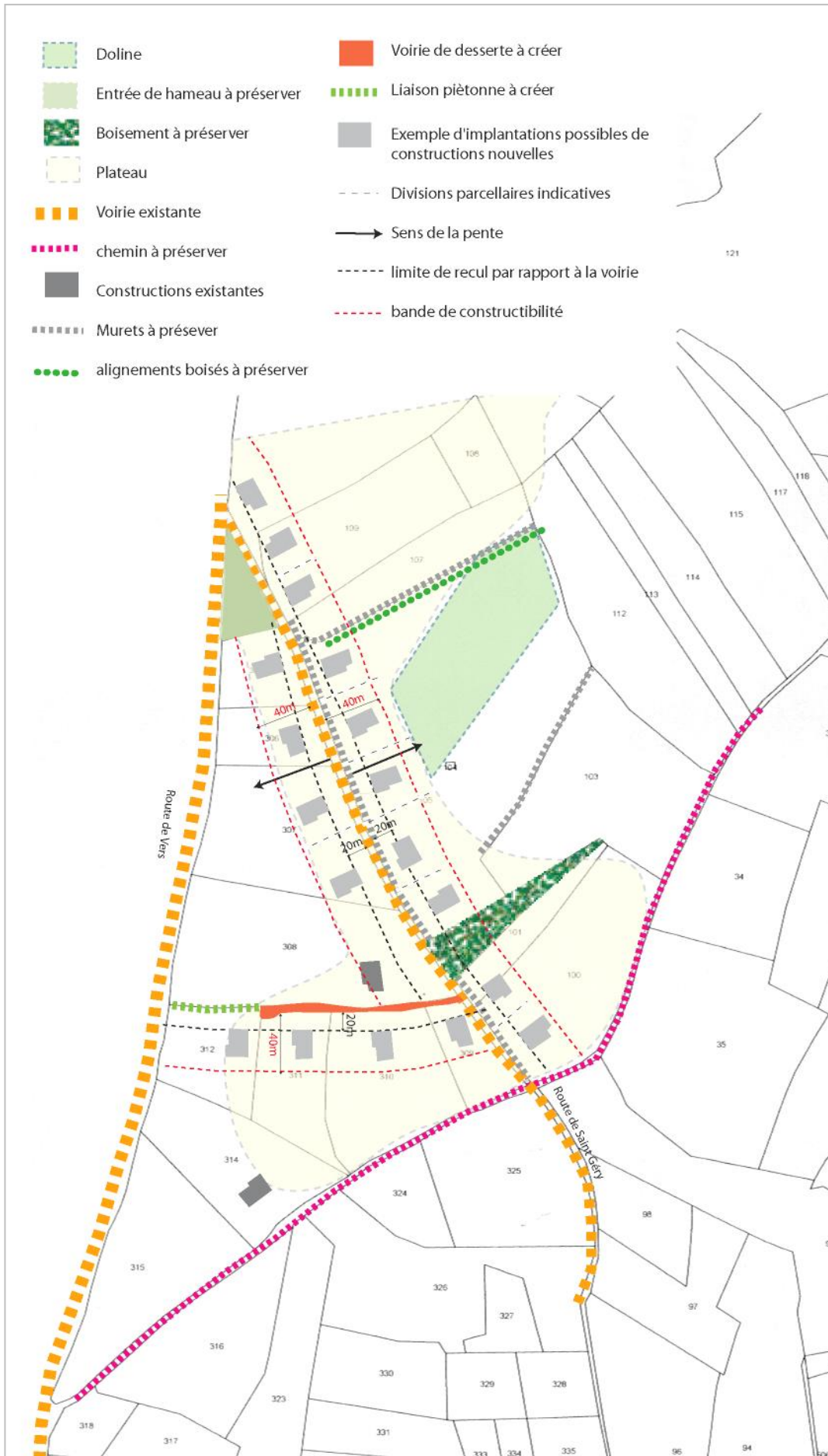
De ce fait, la règle de recul limité permet de répondre au principe de gestion économe de l'espace et d'optimisation des secteurs constructibles.

Ce principe s'inscrit pleinement dans une volonté de développement durable.

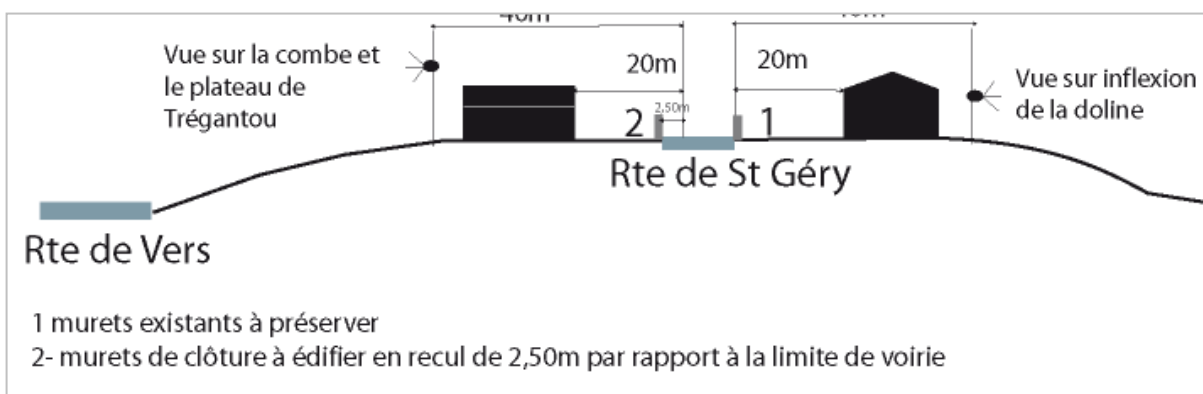
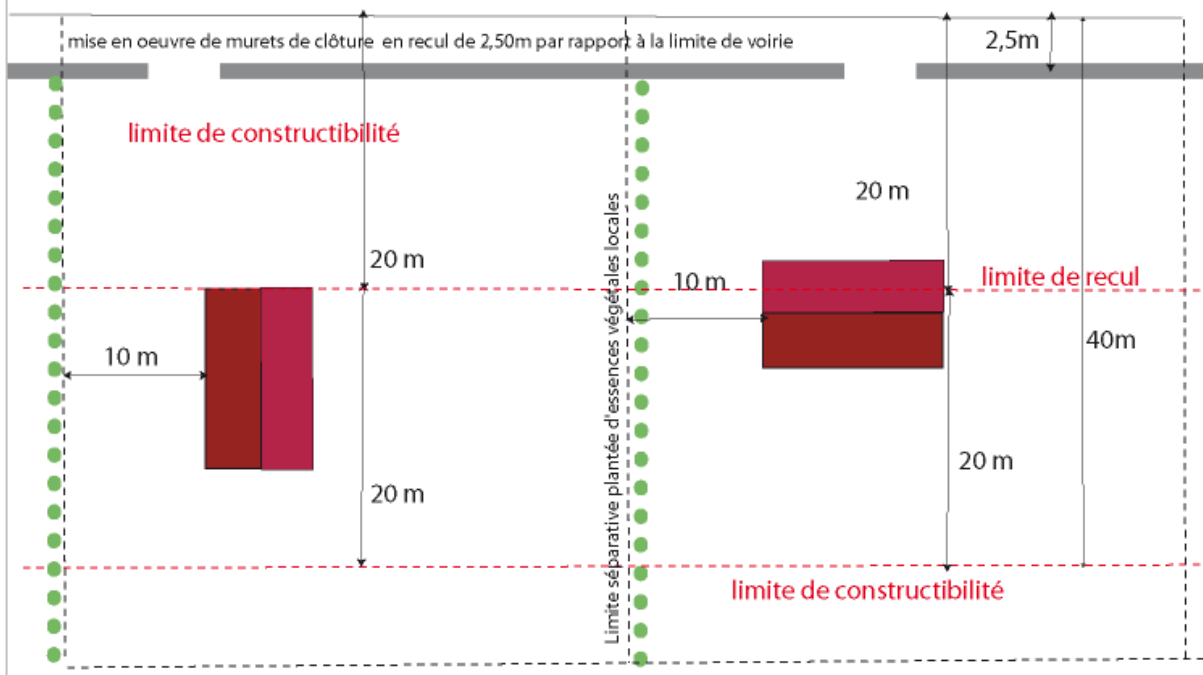
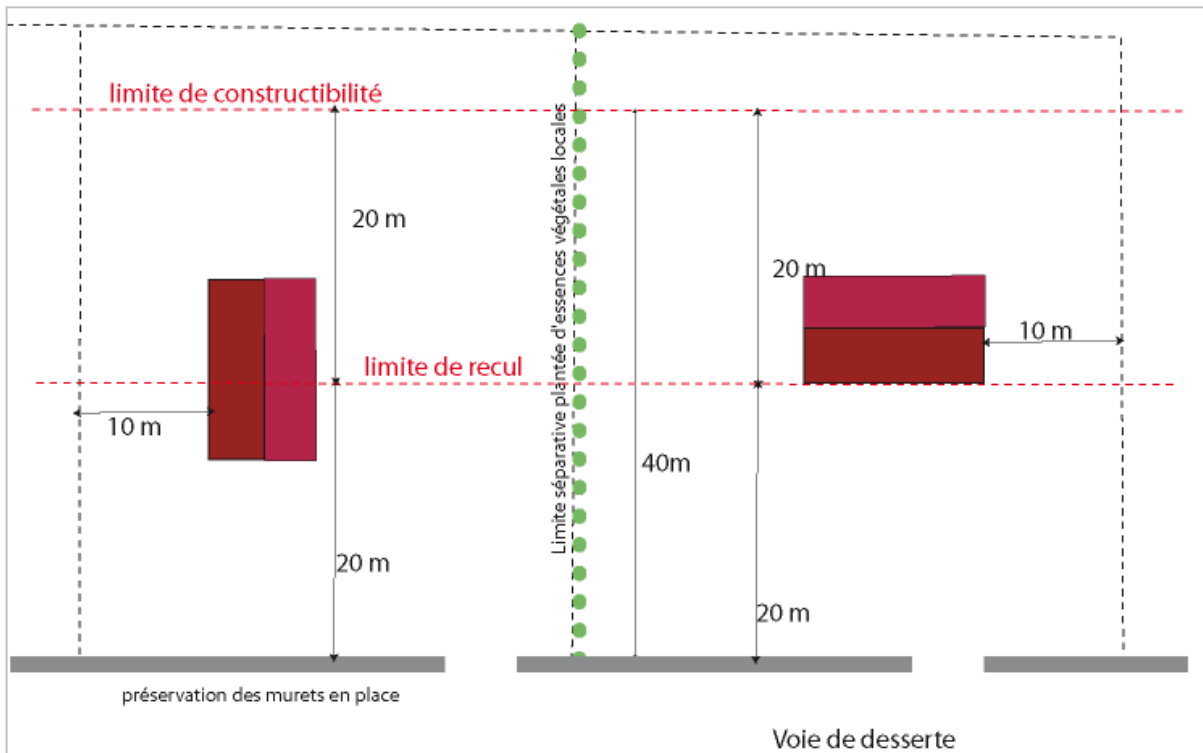
Ex n°1 : la construction est implantée en plein milieu de la parcelle avec un recul vis-à-vis de l'une des limites séparatives latérales supérieur à 10 m : aucune division foncière ne sera possible.

Ex n°2 : la construction est implantée en limite de parcelle avec un recul vis-à-vis de l'une des limites séparatives latérales limité à 10m : de ce fait une division foncière pourra être envisagée et une seconde construction pourra être réalisée. La surface constructible est ainsi optimisée.

Schéma indicatif d'organisation du secteur du cause des Cornies



Schéma indicatif : principes d'insertion des constructions nouvelles sur le secteur du cause des Cornies (schéma indicatif)



CHAPITRE III - ZONE AU

Caractère : La zone AU concerne les zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation sur la commune de Saint Géry. Ces secteurs sont destinés à être aménagés et urbanisés à court terme. Le souhait au sein de ces zones nouvelles d'urbanisation est de maintenir une certaine unité du bâti en termes d'implantation, de volumétrie, de matériaux et de mise en œuvre

Article AU1 – Les occupations et utilisations du sol interdites :

Cf. art. R 111-2 en annexe

Sont interdits

- Toutes les constructions liées à une activité incompatible avec de l'habitat.
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Le stationnement de caravanes et les mobil home isolés c'est-à-dire non liés à l'habitation principale ;
- L'ouverture de carrières et l'extension de carrières éventuellement existantes ;
- Les décharges publiques, les dépôts de véhicules et les épaves de toute sorte ainsi que les dépôts de matériaux non liés à une activité professionnelle
- Les parcs d'attraction, parcs de loisirs.

Article AU2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Cf. art. R 111-2, R 111-3-2, R 111-14-2 et R 111-21 en annexe

Les constructions et installations seront mises en œuvre dans le respect des schémas d'aménagement et d'équipement intégrés dans le document « orientations d'aménagement » et dont les grands principes sont rappelés en fin du présent chapitre.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services publics peuvent être autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, à condition toutefois de faire l'objet d'un maximum d'intégration dans leur environnement et de ne pas nuire à la qualité du site dans lequel ils s'insèrent.

Article AU3 – Accès et voirie :

Cf. art R 111-4 du Code de l'urbanisme.

Article AU4 – Desserte par les réseaux :

Cf. art R 111-2 du Code de l'urbanisme. La mise en œuvre de l'assainissement doit se conformer aux règles vigueurs sur le territoire communal. Les installations d'assainissement autonome devront notamment faire l'objet d'une instruction par le SPANC.

Article AU5 – Caractéristiques des terrains :

Néant

Article AU6 – Implantation par rapport aux voies de desserte :

Prescriptions générales :

Les constructions devront être implantées selon une orientation sud/Sud-Est

Le recul par rapport à la voie de desserte est défini par la limite de constructibilité qui est de 38m mesuré par rapport à l'axe de la voirie. Cette limite a été déterminée notamment pour des motifs d'ordre paysagers. Un recul minimum de 3m sera maintenu par rapport à la limite de la voirie afin de préserver la lisière boisée

Article AU7 – Implantation par rapport aux limites séparatives latérales⁷ :

A moins que les constructions neuves ne jouxtent les limites séparatives de propriété, elles respecteront des marges d'isolement telles que la distance mesurée horizontalement, de tout point du bâtiment à la limite de propriété, soit au moins égale à la demi hauteur de la construction avec un minimum de 3m. Le recul maximal autorisé par rapport à au moins l'une des limites séparatives latérales de l'unité foncière est cependant limité à 10m.

Des adaptations mineures pourront toutefois être acceptées si la topographie du terrain et/ ou la configuration particulière de la parcelle ne permettent pas le strict respect des dispositions du présent article. L'implantation de la construction nouvelle devra alors tendre à se conformer au maximum aux dispositions du présent article et ne devra en aucune façon remettre en question l'harmonie générale du quartier dans lequel elle s'insert.

Article AU8 – Implantation des constructions sur une même propriété :

Les différentes constructions et parties de constructions seront organisées de manière orthogonale. Les positionnements en obliques sont interdits

Des adaptations mineures pourront toutefois être acceptées si la topographie du terrain ou la configuration particulière de la parcelle ne permettent pas de respecter de façon stricte les dispositions du présent article. Dans ce cas, l'implantation de la construction nouvelle devra alors tendre à se conformer au maximum aux dispositions du présent article.

Article AU9 – Emprise au sol :

L'emprise au sol du corps principal du projet sera rectangulaire. S'il est constitué de plusieurs rectangles, leurs cotés seront orthogonaux.

Des adaptations mineures pourront toutefois être acceptées si la topographie du terrain ou la configuration particulière de la parcelle ne permettent pas de respecter de façon stricte les dispositions du présent article. Dans ce cas, l'implantation de la construction nouvelle devra alors tendre à se conformer au maximum aux dispositions du présent article.

Article AU10 – Hauteur :

- La hauteur des constructions principales liées à l'habitation est limitée au R+1 avec un maximum de 7m, la hauteur étant mesurée du sol naturel avant remblai à l'égout du toit. Des surélévations ponctuelles sont cependant autorisées avec un dépassement limité à 2m.
- Le projet devra être conçu en fonction de la pente naturelle du terrain. Ainsi, dans tous les cas, les travaux de terrassement et de remblais devront restés mesurés et le niveau de sol naturel devra être conservé au maximum. Les sous-sol et vides sanitaires devront être enterrés et ne pas générer de surhaussement de l'édifice par rapport au sol naturel.
- Des hauteurs supérieures pourront être admises pour les équipements publics.

Article AU11 – Aspect extérieur des constructions neuves :

Généralité : le projet dans son ensemble devra s'harmoniser avec le caractère des lieux dans lequel il s'insert. Une attention toute particulière sera portée sur la partie architecturale des

⁷ cf. schémas indicatifs joints à la fin du présent chapitre

constructions afin de respecter la topographie du terrain et d'intégrer harmonieusement les volumes dans l'environnement.

11.1- Volumétrie :

- Le faîtage devra être parallèle à la plus grande façade.

11.2- Les matériaux de couvertures :

- Le matériau de couverture devra être adapté à la pente de la toiture.
- La couleur du matériau de couverture : les tons clairs (notamment le blanc) ainsi que les coloris vifs (le rouge par exemple) sont à proscrire. Les matériaux réfléchissants et brillants sont interdits.

11.3 - Les matériaux et les traitements de façades :

Les façades seront :

- Soit du type maçonnerie enduite, l'enduit étant de coloris conforme aux teintes des façades traditionnelles locales. D'autres coloris pourront toutefois être acceptés sous réserve d'une intégration parfaite dans l'environnement : les coloris clairs (le blanc par exemple), lumineux (jaune par exemple) ou tirant sur le rouge, l'orange ou le rose sont dans tous les cas proscrits.
- Soit du type maçonnerie de pierre destinée à rester apparente dont la mise en œuvre sera conforme aux façades traditionnelles locales.

D'autres matériaux pourront toutefois être acceptés sous réserve d'une intégration parfaite dans l'environnement et de s'harmoniser avec les coloris des façades traditionnelles locales : gammes de tons allant du gris au beige.

Dans tous les cas, les matériaux conçus pour être recouverts (parpaings, briques creuses...) ne seront pas employés à nu.

11.3 - Les installations diverses :

Les piscines :

- Les revêtements de bassins et les b ches de recouvrement : le bleu est interdit.
- Les barrières destinées à enclore les piscines devront être réalisées avec des matériaux traditionnels de type maçonnerie, bois ou fer etc... Les finitions de couleur blanche sont interdites.

Article AU12 – Stationnement et voirie intérieure :

Cf. art R 111-4 du Code de l'urbanisme.

- Le stationnement doit être effectué à l'intérieur de la parcelle.

Article AU13 – Espaces libres et plantations⁸ :

13.1 –Les clôtures :

Les murets en pierre sèche existants devront être conservés et restaurés.

Les clôtures bordant une voie publique :

⁸ Cf. fiche du CAUE jointes en annexe du présent règlement

- Les clôtures sur la voie publique ne sont pas obligatoires. La plantation d'une haie arbustive champêtre peut suffire. Dans ce cas on utilisera des essences végétales locales adaptées. Dans les autres cas, les clôtures sur voie publique devront recevoir une mise en œuvre soignée. Les finitions de couleur blanche sont interdites. Les clôtures grillagées devront être placées du côté privatif de la parcelle et être totalement dissimulées par une haie composée d'essences végétales locales adaptées.

Les clôtures séparatives :

- Elles seront traitées soit par un muret (cf. clôtures bordant une voie publique) ;
- Soit par la plantation d'une haie champêtre composée d'essences locales adaptées, doublée éventuellement d'un grillage (dito clôture bordant une voie publique).

13.2 – Traitement paysager :

- Les plantations situées en bordure d'espace public devront être réalisées à partir d'essences végétales locales.
- Les lisières boisées bordant l'espace public devront être conservées.

Article AU14 – COS :

Néant

CHAPITRE IV - ZONE AU0

Caractère : les zones AU0 concernent **les zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation dans** l'avenir sur le territoire de Saint Géry. L'ensemble de ces zones non équipées est en effet destiné à être urbanisé à moyen voir à long terme. Pour l'instant, ces zones sont fermées, mais, une fois équipées, elles pourront être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion d'une procédure de modification du PLU.

CHAPITRE V - ZONE AUe

La zone AUe est destinée à recevoir des activités économiques et artisanales.

Cette zone pourra être immédiatement ouverte à l'urbanisation dès qu'elle sera aménagée.

Article AUe1 – Les occupations et utilisations du sol interdites :

Cf. art. R 111-2 en annexe

Sont interdits :

- Les activités non compatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Le stationnement de caravanes et les mobil home isolés.
- L'ouverture de carrières et l'extension de carrières éventuellement existantes ;
- Les décharges publiques, les dépôts de véhicules et les épaves de toute sorte ainsi que les dépôts de matériaux non liés à une activité professionnelle
- Les parcs d'attraction, parcs de loisirs.

Article AUe2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Cf. art. R 111-2, R 111-3-2, R 111-14-2 et R 111-21 en annexe

Les constructions et installations seront mises en œuvre dans le respect des schémas d'aménagement et d'équipement intégrés dans le document « orientations d'aménagement ».

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services publics peuvent être autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, à condition toutefois de faire l'objet d'un maximum d'intégration dans leur environnement et de ne pas nuire à la qualité du site dans lequel ils s'insèrent.

Article AUe3 – Accès et voirie :

Cf. art R 111-4 en annexe.

Article AUe4 – Desserte par les réseaux :

Cf. art R 111-2 du Code de l'urbanisme.

Article AUe5 – Caractéristiques des terrains :

- néant

Article AUe6 – Implantation par rapport aux voies :

- Les constructions doivent être implantées parallèlement à la route départementale avec un recul minimal de 7m.

Article AUe 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions doivent être implantées soit en bordure de l'une des limites séparatives de l'unité foncière, soit avec un recul d'au moins 3m.
- A moins que les constructions neuves ne jouxtent les limites séparatives de propriété, elles respecteront des marges d'isolement telles que la distance mesurée horizontalement, de tout point du bâtiment à la limite de propriété, soit au moins égale à la demi hauteur de la construction avec un minimum de 3m.

Article AUe 8 – Implantation des constructions sur une même propriété :

Les constructions devront s'organiser de manière orthogonale.

Article AUe 9 – Emprise au sol :

Néant

Article AUe 10 – Hauteur :

Néant

Article AUe 11 – Aspect extérieur :

Les volumes :

- Les volumes seront simples et parallélépipédiques.
- Le faitage doit être parallèle à la longueur.

Les coloris et les matériaux de façade :

Sont autorisés

- Les coloris gris, beige, marron châtaigne, de ton moyen à foncé et mat.
- Les bardages métalliques, les bardages de bois naturel, les façades enduites, la maçonnerie de pierre destinée à rester apparente.
- L'ensemble des façades devra être traité dans des coloris homogènes sans dissocier les différentes parties de l'édifice : portails, pignons, ouvertures, grille d'aération...
- Les couvertures pourront être traitées soit dans une harmonie de ton avec la façade, soit dans des matériaux dont la couleur reprend les coloris des couvertures locales : harmonie de ton rouge-brun non panaché.

Dans tous les cas, les matériaux conçus pour être recouverts (parpaings, briques creuses...) ne seront pas employés à nu.

Article AUe12 – Stationnement et voirie intérieure :

Cf. art R 111-4 du Code de l'urbanisme.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article AUe13 – Espaces libres et plantations⁹ :

13.1 – Les clôtures :

Les clôtures bordant la voie publique :

(NB : La qualité de mise en œuvre des clôtures qui bordent cette zone est très importante car elles annoncent notamment l'entrée dans le hameau des Masséries.)

- Elles seront implantées avec un recul de 3,50m par rapport à l'axe de la voirie.
- Elles recevront une mise en œuvre soignée.
- Les finitions de couleur blanche sont interdites
- Les grillages rigides sont autorisés à condition d'être placé coté intérieur de la parcelle est d'être totalement masqués par une haie.
- L'intégration paysagère des clôtures sera obtenue grâce à la plantation d'une haie champêtre composée d'essences végétales locales adaptées.

Les clôtures séparatives :

- Elles recevront une mise en œuvre soignée en accord avec le traitement de la clôture sur voie publique.

⁹ Cf. fiche du CAUE jointes en annexe du présent règlement

13.2 – Traitement paysager :

- Les arbres de hautes tiges existants implantés en limite de parcelle devront être préservés.
- Les plantations situées en bordure d'espace public devront être réalisées à partir d'essences végétales locales.

Article AUe14 – COS :

Néant

CHAPITRE VI - ZONE A

Caractère : Les zones A, Aa et Ap concernent les zones agricoles. Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique qu'ils représentent d'un point de vue agricole.

Article A1 – Les occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdites toutes les constructions ou installations qui ne sont pas nécessaires :

- aux services publics ou d'intérêt collectif
- à l'exploitation agricole.

En secteur Ap, sont également interdites toutes les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Article A2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les constructions nouvelles ne sont autorisées que dans la zone Aa
- La construction d'abris destinés aux animaux est autorisée dans la zone A à condition de faire l'objet d'une mise en œuvre soignée (bardage bois, maçonnerie traditionnelle par exemple).

cf. art. R 111-3-2, R 111-14-2 et R 111-21 en annexe

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services publics peuvent être autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, à condition toutefois de faire l'objet d'un maximum d'intégration dans leur environnement et de ne pas nuire à la qualité du site dans lequel ils s'insèrent.

Article A3 – Accès et voirie :

Cf. art R 111-4 en annexe.

Article A4 – Desserte par les réseaux :

Cf. Art. R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

Article A5 – Caractéristiques des terrains :

Néant

Article A6 – Implantation par rapport aux voies et à l'espace public :

Les constructions nouvelles liées à l'habitat ou destinées à un usage agricole professionnel devront être implantées en liaison à la fois avec les bâtiments déjà existants sur l'unité foncière ainsi qu'avec la voirie de desserte avec lesquels elles devront tendre à l'orthogonalité.

Des adaptations mineures pourront toutefois être autorisées pour les aménagements et les extensions des constructions existantes, à condition :

- *de ne pas réduire le périmètre de recul vis-à-vis de toute construction préexistante située en dehors de l'unité foncière,*
- *d'une bonne intégration générale dans l'environnement. Les constructions existantes de qualité ne devront notamment pas être masquées ou dénaturées par l'insertion des constructions nouvelles.*
- *de ne pas nuire à la sécurité publique.*

Article A7 – Implantation par rapport aux limites séparatives :

Pour toute construction nouvelle liée à l'habitat ou destinée à un usage agricole professionnel : à moins que les constructions neuves ne jouxtent les limites séparatives de propriété, elles respecteront des marges d'isolement telles que la distance mesurée horizontalement, de tout point du bâtiment à la limite de propriété, soit au moins égale à la demi hauteur de la construction avec un minimum de 3m. En ce qui concerne les constructions nouvelles liées à l'habitat, le recul maximal autorisé par rapport à au moins l'une des limites séparatives latérales de l'unité foncière est cependant limité à 10m.

Des adaptations mineures pourront toutefois être autorisées pour les aménagements et les extensions des constructions existantes, à condition :

- *de ne pas réduire le périmètre de recul vis-à-vis de toute construction préexistante située en dehors de l'unité foncière,*
- *d'une bonne intégration générale dans l'environnement. Les constructions existantes de qualité ne devront notamment pas être masquées ou dénaturées par l'insertion des constructions nouvelles.*
- *de ne pas nuire à la sécurité publique.*

Article A8 – Implantation des constructions sur une même propriété :

Pour toute construction nouvelle liée à l'habitat ou destinée à un usage agricole professionnel : les différentes constructions et parties de constructions seront organisées de manière orthogonale. Les positionnements en oblique sont interdits

Des adaptations mineures pourront toutefois être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes qui ne pourront pas se conformer aux dispositions du présent article.

Article A9 – Emprise au sol :

- Pour toute construction nouvelle liée à l'habitat ou destinée à un usage agricole professionnel : l'emprise du projet sera rectangulaire. S'il est constitué de plusieurs rectangles, leurs cotés seront orthogonaux.
- Pour l'extension des constructions existantes liées à l'habitat : l'extension sera de dimensions inférieures à celles de la construction existante à laquelle elle est liée.

Des adaptations mineures pourront toutefois être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes qui ne pourront pas se conformer aux dispositions du présent article

Article A10 – Hauteur :

10.1 – Les constructions liées à l'habitat :

- La hauteur des constructions principales liées à l'habitation est limitée au R+1 avec un maximum de 7m, la hauteur étant mesurée du sol naturel avant remblai à l'égout du toit. Des surélévations ponctuelles sont cependant autorisées avec un dépassement limité à 2m.
- Les sous-sols sont autorisés lorsque la pente naturelle du terrain le permet.
- Les constructions devront s'insérer dans la pente naturelle du terrain et les travaux de terrassement, notamment de remblais, devront rester extrêmement limités.

Article A11 – Aspect extérieur :

De manière générale, le projet dans son ensemble devra s'harmoniser avec le caractère des lieux dans lequel il s'inscrit. Une attention toute particulière sera portée sur la partie

architecturale des constructions afin de respecter la topographie du terrain et d'intégrer harmonieusement les volumes dans l'environnement.

11.1 – Les constructions liées à l'habitat :

Réhabilitation du bâti ancien :

- Les travaux de réhabilitation du bâti existant (compris extension, annexes et clôture) devront conserver et mettre en valeur les composantes architecturales du bâti conservé : volumétrie de la construction, matériaux et mise en œuvre, composition de façade, vestiges anciens, détails de second œuvre (ferronnerie, menuiseries..). Des transformations pourront être acceptées si elles ont pour objet d'améliorer la qualité architecturale d'ensemble du bâti et d'en la mise en conformité avec le règlement.
- Les extensions devront être réalisées avec des matériaux dont les textures et les couleurs se rapprochent de celles du bâtiment existant.

Les constructions nouvelles (y compris les extensions du bâti existant) :

Volumétrie :

- Le faitage devra être parallèle à la plus grande façade.

Les matériaux et couleur des couvertures :

- Le type de couverture devra être adapté à la pente de la toiture.
- Le matériau prescrit est la terre cuite. D'autres matériaux de couverture pourront toutefois être autorisés de façon ponctuelle et sur des couvertures secondaires.
- La couleur du matériau de couverture devra se conformer à celui des couvertures en tuiles anciennes traditionnelles du secteur, c'est-à-dire dans une harmonie de ton rouge-brun, non panaché.

Les matériaux et les traitements de façades :

Les façades seront soit

- Du type maçonnerie enduite, l'enduit étant de coloris conforme aux teintes des façades traditionnelles du secteur, le blanc étant proscrit.
- Du type maçonnerie de pierre destinée à rester apparente dont la mise en œuvre sera conforme aux façades locales.

Dans tous les cas, les matériaux conçus pour être recouverts (parpaings, briques creuses...) ne seront pas employés à nu.

Le bardage bois pourra être utilisé. Dans ce cas, les bois devront :

- Soit être peints dans des tons en harmonie avec ceux des façades traditionnelles du secteur,
- Soit rester bruts pour tendre vers un vieillissement naturel grisé.

11.2 – Les nouveaux bâtiments agricoles :

Les volumes :

- Les volumes seront simples et parallélépipédiques.
- Le faitage doit être parallèle à la longueur.

Les coloris et les matériaux de façade :

Sont autorisés :

- Les coloris gris, beige, marron châtaigne, de ton moyen à foncé et mat.

- Les bardages métalliques, les bardages de bois naturel, les façades enduites.
- L'ensemble des façades devra être traité dans des coloris homogènes sans dissocier les différentes parties de l'édifice : portails, pignons, ouvertures, grille d'aération...
- Les couvertures pourront être traitées soit dans une harmonie de ton avec la façade, soit dans des matériaux dont la couleur devra se conformer à celui des couvertures en tuiles anciennes traditionnelles du secteur, c'est-à-dire dans une harmonie de ton rouge-brun, non panaché.
-

11.3 – Les installations diverses :

Les piscines :

- Les revêtements de bassins et les bâches de recouvrement : le bleu est interdit.
- Les barrières destinées à enclore les piscines devront être réalisées avec des matériaux traditionnels de type maçonnerie, bois ou fer etc.... Les finitions de couleur blanche sont interdites.

Article A12 – Stationnement et voirie intérieure :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies publiques

Article A13 – Espaces libres et plantations¹⁰ :

- De manière générale, les clôtures existantes, notamment les murs en pierre, devront être soigneusement conservées et restaurées si nécessaire.

Les clôtures :

- En l'absence de clôture existante, les clôtures nouvelles recevront une mise en œuvre soignée. Les finitions blanches sont interdites. Les grillages rigides sont autorisés à condition d'être placés du côté intérieur de la parcelle et d'être totalement dissimulés par une haie champêtre composée d'essences locales adaptées.

NB : ce présent article ne concerne pas les clôtures agricoles c'est-à-dire non liées à de l'habitat.

Les clôtures séparatives :

- Elles recevront une mise en œuvre soignée en accord avec le traitement de la clôture sur voie publique.

NB : ce présent article ne concerne pas les clôtures agricoles c'est-à-dire non liées à de l'habitat.

Traitement paysager :

- Les arbres de hautes tiges existants implantés en limite de parcelle devront être préservés.
- Les plantations situées en bordure d'espace public devront être réalisées à partir d'essences végétales locales.

Article A14 – COS :

Néant

¹⁰ Cf. fiche du CAUE jointes en annexe du présent règlement

CHAPITRE VII - ZONE N

Caractère : La zone N désigne les zones naturelles. Elle concerne en effet les espaces du territoire communal à préserver au titre d'espaces naturel en raison notamment de la qualité des milieux naturels. Une partie de ces espaces sont répertoriés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Il est à noter que le domaine ferroviaire est grevé d'une servitude de type T1 qui s'applique aux propriétés riveraines du chemin de fer et dont la notice est jointe en annexe 6.3, servitudes.

Article N1 – Les occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdits :

Les constructions nouvelles autres que celles liées à l'aménagement d'équipements publics existants.

- Les activités non compatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les activités non compatibles avec le caractère naturel de la zone.
- Le stationnement de caravanes et les mobil home isolés.
- L'ouverture de carrières et l'extension de carrières éventuellement existantes ;
- Les décharges publiques, les dépôts de véhicules et les épaves de toute sorte ainsi que les dépôts de matériaux non liés à une activité professionnelle

Cf. Art. R 111-2 en annexe

Article N2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Ne sont autorisées que les extensions, les changements de destination, la réhabilitation et la réalisation d'annexes (abris, piscines...) liées à des constructions existantes situées dans la zone naturelle ou non ainsi que les constructions nouvelles liées à l'aménagement d'équipements publics existants.

Cf. Art R 111-3-2, R 111-14-2 et R 111-21 en annexe

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services publics peuvent être autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, à condition toutefois de faire l'objet d'un maximum d'intégration dans leur environnement et de ne pas nuire à la qualité du site dans lequel ils s'insèrent.

Article N3 – Accès et voirie :

Cf. art R 111-4 en annexe.

Article N4 – Desserte par les réseaux :

Cf. Art. R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

Article N5 – Caractéristiques des terrains :

Article N6 – Implantation par rapport aux voies et aux espaces publics :

L'implantation se fera en harmonie avec celle des bâtiments existants en tendant au maximum à l'orthogonalité avec la voirie de desserte.

Article N7 – Implantation par rapport aux limites séparatives :

Article N8 – Implantation des constructions sur une même propriété :

Les annexes :

- Elles devront être implantées à proximité du bâti existant auquel elles sont liées et s'organiser de façon orthogonale avec ce bâti existant.

Article N9 – Emprise au sol :

Les extensions

- Les volumes nouveaux devront s'organiser de façon orthogonale entre eux et avec la construction existante à laquelle ils sont liés.
- L'emprise au sol totale des extensions et des constructions nouvelles sera de dimensions inférieures à celle de la construction existante auxquelles elles sont liées.

Des adaptations mineures pourront toutefois être autorisées pour les aménagements et les extensions de constructions existantes qui ne pourront pas se conformer aux dispositions du présent article

Article N10 – Hauteur :

Dans tous les cas, une hiérarchisation affirmée rendra lisible le volume principal et les volumes secondaires.

Article N11 – Aspect extérieur :

Réhabilitation du bâti ancien :

- Les travaux de réhabilitation du bâti existant (compris annexes et clôture) devront conserver et mettre en valeur les composantes architecturales du bâti conservé : volumétrie de la construction, matériaux et mise en œuvre, composition de façade, vestiges anciens, détails de second œuvre (feronnerie, menuiseries..). Des transformations pourront être acceptées si elles ont pour objet d'améliorer la qualité architecturale d'ensemble du bâti et d'en favoriser la mise en conformité avec le règlement.

Les extensions et les constructions nouvelles :

- Les extensions et les constructions nouvelles devront recevoir une mise en œuvre soignée. Elles seront conçues et réalisées de façon à s'harmoniser parfaitement avec les caractéristiques architecturales des constructions anciennes auxquelles elles sont liées : implantation, volumétrie, coloris des matériaux, qualité des éléments de second œuvre....

Dans tous les cas, les matériaux conçus pour être recouverts (parpaings, briques creuses...) ne seront pas employés à nu.

Les piscines :

- Les revêtements de bassins et les bâches de recouvrement : le bleu est interdit.
- Les barrières destinées à enclore les piscines devront être réalisées avec des matériaux traditionnels de type maçonnerie, bois ou fer etc... Les finitions de couleur blanche sont interdites.

Article N12 – Stationnement et voirie intérieure :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies publiques

Article N13 – Espaces libres et plantations¹¹ :

Les clôtures bordant une voie publique :

¹¹ Cf. fiche du CAUE jointes en annexe du présent règlement

- Les clôtures existantes, notamment les murs en pierre, devront être soigneusement conservées et restaurées si nécessaire.
- En l'absence de clôture existante, les clôtures nouvelles recevront une mise en œuvre soignée. Les finitions de couleur blanche sont interdites. Les grillages rigides sont autorisés à condition d'être placés du côté privatif de la parcelle et d'être totalement dissimulés par une haie champêtre composée d'essences locales adaptées.

Les clôtures séparatives :

- Elles recevront une mise en œuvre soignée en accord avec le traitement de la clôture sur voie publique.

13.2 – Traitement paysager :

- Les plantations situées en bordure d'espace public devront être réalisées à partir d'essences végétales locales.

Article N14 – COS :

Néant

CHAPITRE VII – PIÈCES ANNEXES

- Articles : R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21, L 123-1, 7^oalinéas et L 442-2 du code de l'Urbanisme.
- Article L 111-3 du Code rural
- Article L 112-6 du code de la construction et de l'habitation
- Notice du CAUE relative à la mise en œuvre des haies et au choix des végétaux.

Art. R. 111-2 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observations de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. (*Décret n° 98-943 du 12 octobre 1998 art.2.*) « il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. »

Art. R. 111-3-2 – (*décret n°77-755 du 7 juillet 1977, art.4.*) Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R. 111-4 – (*décret n°77-755 du 7 juillet 1977, art.4.*) Le permis de construire peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble de l'immeuble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Art. R. 111-14-2 – (*décret n°77-1141 du 12 octobre 1977, art.9-11.*) Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature¹². Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R. 111-15 – (*décret n°77-755 du 7 juillet 1977, art.10.*) Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte¹³ des dispositions (*décret n°86-984 du 19 août 1986, art. 7-1*) « des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date dans les conditions prévues au *b* du deuxième alinéas de l'article R. 122-22 ».

Art. R. 111-21 –Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par (*décret n°77-755 du 7 juillet 1977, art.14.*) « 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.

¹² Article L.200-1 du Code Rural

¹³ Aux termes du décret n° 98-913 du 12 octobre 1998, article 5 les mots « de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment » sont supprimés.

Art. L. 123-1,7° – Les plans locaux d'urbanisme peuvent : identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Art. L. 444-2. – (*loi n° 93-24 du 8 janvier 1993, art. 3-III.*) Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un (*loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, art. 202-III*) »plan local d'urbanisme » en application du 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations de travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Art L 111-3 du Code Rural : la réciprocité des distances d'implantation

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

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

Art L 112-6 du Code de la construction et de l'habitation : troubles anormaux de voisinage

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