

Département du Lot

Commune de ***Saint-Pierre Lafeuille***

Modification n°2
du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

<i>Elaboration</i>	approuvée le 25 07 2007
<i>Modification n°1</i>	approuvée le 03 09 2008
<i>Modification n°2</i>	approuvée le 15 01 2015

5- Règlement

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »	8
ZONE UA	8
ZONE UB	16
ZONE UL	22
ZONE UX	28
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	34
ZONE 1AU	34
ZONE 2AU	40
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	42
ZONE A	42
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	48
ZONE N.....	48
ANNEXES.....	54

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de SAINT-PIERRE+LAFEUILLE.

Rappel : dans les articles 1 et 2 du règlement des zones, les occupations et utilisations du sol qui ne sont ni interdites ni soumises à des conditions particulières, sont autorisées de fait.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT DES P.L.U ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1°) Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'utilisation du sol à l'exception des articles mentionnés au R.111.1 et suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables.

Ces différents articles permettent, outre les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières.

Les motifs ont un rapport avec :

- La salubrité et la sécurité publique,
- Les risques naturels : inondation, affaissement, éboulement,
- La conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
- Les conditions de desserte concernant l'accès et la voirie,
- La réalisation d'aménagements, de réserves pour emplacements publics, de servitudes particulières ou de divisions parcellaires,
- Les dommages causés à l'environnement,
- Les actions d'aménagement du territoire et d'urbanisme résultant de directives d'aménagement national,
- Le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains, la conservation des perspectives monumentales.

2°) Demeurent également applicables :

- L'article L.111-4 Code de l'Urbanisme concernant l'indication du délai de réalisation de certains équipements indispensables aux constructions projetées,
- L'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme en ce qui concerne les aires de stationnement.
- Les autres législations affectant l'occupation du sol et qui constituent les servitudes d'utilité publique dont le tableau figure en annexe au dossier de P.L.U.
- Les réglementations émanant des Plans de Prévention des Risques présents sur la commune : PPR Inondation, PPR retrait-gonflement des Argiles, PPR mouvement de terrain.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Sur les documents graphiques, le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones

urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), et naturelles (N).

- Les zones urbaines « U » correspondent :
 - soit à des secteurs déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement ;
 - soit à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».
- Les zones à urbaniser « AU » correspondent à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- La zone agricole « A » correspond à « des secteurs équipés ou non équipés, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».
- La zone naturelle « N » correspond à « des secteurs de la commune, 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 exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

Des indices (lettres ou chiffres) peuvent être ajoutés à cette nomenclature afin de distinguer des zones ou des secteurs particuliers à l'intérieur d'une même zone. Lorsqu'un article du règlement mentionne une zone sans distinction d'indice, l'article s'applique pour la totalité de la zone et de ses secteurs.

Le PLU identifie également :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services ou organismes publics qui en sont bénéficiaires ;
- le cas échéant, des éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur en application du Code de l'Urbanisme pour lesquels les travaux les concernant et susceptibles de les modifier sont soumis à déclaration préalable ;

1 - Les zones urbaines comprennent les zones :

- **UA**, correspondant à une urbanisation de type traditionnel, comme le village ou certains hameaux, où les constructions présentent dans l'ensemble une qualité architecturale et une densité du bâti qui sont à préserver.
- **UB**, correspondant aux extensions contemporaines de type résidentiel,
- **UL**, destinée principalement aux activités de loisirs
- **UX**, destinée principalement à l'accueil des activités économiques ainsi qu'aux activités annexes qui leur sont liées.

2 - Les zones à urbaniser comprennent les zones :

- **1AU**, ouverte à l'urbanisation, équipée ou non équipée, à vocation future d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, et soumise à des orientations d'aménagement et de programmation;
- **2AU**, non équipée, pas encore ouverte à l'urbanisation (le coefficient d'occupation des sols a provisoirement une valeur égale à 0). L'ouverture à l'urbanisation nécessitera au moins une modification du PLU.

3 - Les zones agricoles comprennent :

- La zone A, zone agricole équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone comprend un secteur Ap, secteur

agricole à préserver pour son aspect paysager.

4 - Les zones naturelles ou forestières équipées ou non équipées comprennent :

- La zone N, à protéger en raison de son intérêt environnemental ou paysager. Cette zone comprend un secteur Nh, où la construction d'habitations est autorisée

ARTICLE 4 – RAPPELS CONCERNANT LES DIFFERENTES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les différents types d'occupation du sol sont règlementés suivant neuf destinations principales (article R.123-9 du code de l'urbanisme) :

- Habitation
- Hébergement hôtelier
- Bureaux
- Commerce
- Artisanat
- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Entrepôt
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Le règlement peut s'appliquer distinctement selon ces 9 destinations, mais il ne peut pas procéder à des sous-catégories¹.

Rappel : dans les articles 1 et 2 du règlement des zones, les occupations et utilisations du sol qui ne sont ni interdites ni soumises à des conditions particulières, sont autorisées de fait.

ARTICLE 5 – PROTECTION AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part du propriétaire privé que des collectivités ou établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect sans une autorisation préalable.

Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 6 - LES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Conformément aux dispositions du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans des zones présentant un intérêt archéologique sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la

¹ à l'exception de l'habitat sur les secteurs concernés par l'article L 123-2 b (emplacements réservés à un programme de logements) ou l'article L 123-1-5-16° (pourcentage affecté à des catégories de logements) dans le respect des objectifs de mixité sociale.

législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du code du patrimoine.

Selon l'article R.111.4 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 ».

ARTICLE 7 -ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1.9 du code de l'urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 8 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants est autorisée dans le respect des surfaces existantes avant sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés et que la reconstruction n'est pas de nature, par sa localisation, sa dimension, ses caractéristiques ou sa localisation à proximité d'autres installations à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE 9– EMPLACEMENTS RESERVES

Le plan local d'urbanisme comporte des emplacements réservés en application de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme. Ils sont réservés à un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert. Ces emplacements sont reportés sur le document graphique et précisés dans les annexes du plan local d'urbanisme.

ARTICLE 10– ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cadre de l'article L.123-1-5-7°, peuvent être identifiés et localisés des éléments du paysage, délimités des 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 défini, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L.123-1 doivent être précédés d'un permis de démolir (application de l'article R*421-28 e) du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 11– ESPACES BOISES CLASSES

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés, identifiés au plan de zonage, conformément aux articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE 12– PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire conformément à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme et à la délibération du conseil municipal de Saint-Pierre-Lafeuille.

ARTICLE 13 – CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et à la délibération du conseil municipal de Saint-Pierre-Lafeuille.

ARTICLE 14 – REGLEMENT DE VOIRIE DU GRAND CAHORS

La communauté d'Agglomération du Grand Cahors a approuvé le 05/12/2011 un règlement de voirie. Ce document annexé au présent PLU s'impose à toutes les autorisations d'urbanisme. Il définit en particulier les droits et obligations du riverain en matière de création ou d'aménagement d'un accès au domaine public, d'implantation des clôtures, d'écoulement des eaux pluviales, d'implantation des constructions par rapport au domaine public, dimensions des saillies autorisées sur le domaine public, etc.

ARTICLE 15 - RECULS IMPOSES PAR RAPPORT AUX ROUTES A GRANDE CIRCULATION

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation, comme la RD 820 à St Pierre Lafeuille.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

ARTICLE 16 – AUTRES ANNEXES DU REGLEMENT

Les principes illustrés dans les fiches du CAUE annexées au règlement doivent être respectés.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »

ZONE UA

ARTICLE UA 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations à usage agricole et forestier,
- Les constructions et installations à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les terrains de camping, le stationnement de caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Dans le secteur UA1, les constructions et installations nouvelles ainsi que les extensions des bâtiments existants et leurs annexes sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies dans le PLU.
- Les nouvelles constructions, les extensions des bâtiments existants et les annexes à usage artisanal, commercial, de services à condition qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des lieux habités.
- L'extension ou la création d'installations classées nécessaires à la vie de la commune ou aux constructions autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des lieux habités ;
- le changement de destination des constructions existantes sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des lieux habités.
- les affouillements et exhaussements de sols sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et des travaux autorisés, et de faire l'objet d'une intégration paysagère.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des lieux habités.

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIES

1 - Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou pour les personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

2 - Voirie

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- Les dimensions des emprises des voies sont régies par le règlement communautaire de Voirie, annexé au présent PLU.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement

- Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions devront être conformes à la réglementation en vigueur (Cf. le SPANC)

- Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent

l'écoulement dans le réseau de collecte ou de fossés évacuant ces eaux et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieure à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus temporairement sur le terrain par des dispositifs de limitation des débits évacués, adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront autant que possible être récupérées, conservées ou infiltrées sur l'unité foncière. Si la nature du sol, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas, les constructions ne seront pas autorisées.

3- Réseaux divers

Les nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

4- Collecte des déchets urbains

L'aménagement d'un espace destiné au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif devra être aménagé dans les opérations de plus de 5 logements.

Pour les opérations de 2 à 4 logements, les conditions de stockage de ces containers devront être explicitées et l'aménagement d'un espace pourra être exigé si nécessaire pour permettre de faciliter le fonctionnement des services de collecte. La superficie d'un emplacement est de 2 m² minimum par container pour 4 à 5 logements.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1- Terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif

Non règlementé

2- Terrains qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif

Les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur.

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

• SECTEUR UA :

1- RD820

Les constructions ou installations nouvelles et les annexes devront être implantées à au moins 10 mètres de l'emprise de la voie.

Les extensions des constructions existantes pourront être implantées soit à au moins 10 mètres de l'emprise de la voie, soit en continuité des constructions existantes à condition d'être en recul d'au moins 5 mètres de l'emprise de la voie.

Les annexes de moins de 20 m² et les piscines pourront être implantées à au moins 5 mètres de l'emprise de la voie.

2- Autres voies et emprises, existantes ou à créer

Les constructions ou installations nouvelles et les annexes devront être implantées soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit à l'alignement des constructions existantes ou voisines, soit en recul de 5 mètres maximum.

Les annexes de moins de 20 m² et les bassins des piscines devront être implantés à au moins 5 mètres de l'emprise publique ou de la voie.

- **SECTEUR UA1 :**

1- RD820

Les constructions ou installations nouvelles et les annexes devront être implantées à au moins 10 mètres de l'emprise de la voie.

Les extensions des constructions existantes pourront être implantées soit à au moins 10 mètres de l'emprise de la voie, soit à l'alignement des constructions existantes à condition d'être en recul d'au moins 5 mètres de l'emprise de la voie.

2- Autres voies et emprises, existantes ou à créer

Les constructions ou installations nouvelles et les annexes devront être implantées soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit à au moins 5 mètres de la voie ou de l'emprise publique

- **IMPLANTATIONS DIFFERENTES**

Des implantations différentes, imposées pour des raisons techniques seront admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (CINASPIC).

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

- **SECTEUR UA :**

Les constructions ou installations nouvelles et les annexes devront être implantées soit en limite séparative, soit à au moins 2 mètres de la limite séparative.

Les bassins des piscines devront être implantés à au moins 2 mètres des limites séparatives

- **SECTEUR UA1 :**

Les constructions ou installations nouvelles, les annexes et les piscines devront être implantées à au moins 3 mètres des limites séparatives

Des implantations différentes sont admises :

Des implantations différentes, imposées pour des raisons techniques seront admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (CINASPIC).

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il avait été régulièrement édifié.

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

Deux constructions non contiguës et implantées sur une même propriété doivent être séparées par

une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais supérieure à 10 mètres.
La contiguïté entre 2 constructions, ne peut être procurée par un élément de décor de type arc, fausse poutre, ..., mais doit correspondre à la mitoyenneté de volumes réellement exploitables.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade à partir du terrain naturel avant travaux. La hauteur maximale se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère, tous ouvrages compris à l'exclusion des souches, cheminées et autres ouvrages techniques.

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres.
- La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 4 mètres.

Des hauteurs différentes sont admises :

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur maximale du bâtiment existant si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée ci-dessus.

Des hauteurs différentes, imposées pour des raisons techniques seront admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (CINASPIC).

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Ces dispositions devront permettre l'expression d'une architecture contemporaine ainsi que la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes issus d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

2- Terrassement et exhaussements

La future construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et non l'inverse. Une bonne adaptation aux terrains sera recherchée (cf. document CAUE annexé au présent règlement). La tenue des remblais et des déblais devra être assurée de préférence par des plantations, ou en cas de nécessité technique, par des murs de soutènement ayant l'aspect d'un mur de façade.

3- Façades

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou de tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites.

4- Clôtures

Leur hauteur se mesure sur les limites du terrain, à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas :

- 1, 60 mètre en bordure des voies ou des emprises publiques.
- 2 mètres en limites séparatives.

En limite d'emprise publique et en bordure de voie, les clôtures devront respecter une homogénéité d'aspect avec les façades implantées à l'alignement et préserver le caractère et la continuité de l'espace public qu'elles délimitent.

Les clôtures pourront être constituées :

- soit d'un mur en pierres de pays appareillées ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal)
- ou d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 80 cm, surmonté ou non d'une grille ou de tout système à claire-voie.
- ou d'une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre.

Les structures légères (grilles, grillages, claustras ...) seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement à la végétation de la haie.

Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

1- Bâtiments de caractère

En cas de travaux sur un bâtiment existant repéré sur le plan de zonage comme élément de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, le plus grand soin sera apporté afin de ne pas compromettre la valeur architecturale et patrimoniale du bâtiment :

- Les travaux d'aménagement et d'extension seront autorisés dans le respect des matériaux et des proportions du bâtiment existant.
- Lors des travaux de restauration, les éléments de modénature participant au décor des façades (encadrements de baies, bandeaux filants, corniches, oculi...) devront être conservés dans la mesure où ils sont cohérents avec l'époque du bâtiment et le style d'architecture.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 300 m² de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 4 m² par emplacement.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES- PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Plantations existantes

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site sont à maintenir ou à remplacer par des plantations au moins équivalentes en nombre, et à terme, en qualité.

2 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

En cas d'aménagement d'espace(s) commun(s) traité(s) en espace public, ils seront conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité : choix adapté des essences végétales et du type d'arrosage (intégré ou non), solidité du mobilier urbain, éclairage public économe, accessibilité depuis l'espace public...

De façon générale, les plantations d'essences locales seront privilégiées (cf. documents annexés au présent règlement). Les essences locales sont imposées pour les nouvelles plantations de haies.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE UB

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations à usage agricole et forestier,
- Les constructions et installations à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les terrains de camping, le stationnement de caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les Parcs Résidentiels de Loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les nouvelles constructions, les extensions des bâtiments existants et les annexes à usage d'activités à condition qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des lieux habités.
- L'extension ou la création d'installations classées nécessaires à la vie de la commune ou aux constructions autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des lieux habités.
- le changement de destination des constructions existantes sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des lieux habités.
- les affouillements et exhaussements de sols sous réserve d'être nécessaires à la réalisation des constructions et des travaux autorisés, de faire l'objet d'une intégration paysagère.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des lieux habités.
- Sur la parcelle D73, toute construction est interdite au-dessus de la canalisation AEP existante, sur une largeur de 3 mètres (2 x 3m) de part et d'autre de la conduite.

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIES

1 - Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou pour les personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu,

notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

2 - Voirie

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- Les dimensions des emprises des voies sont régies par le règlement communautaire de Voirie, annexé au présent PLU.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement

Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions devront être conformes à la réglementation en vigueur (Cf. le SPANC)

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau de collecte ou de fossés évacuant ces eaux et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieur à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus temporairement sur le terrain par des dispositifs de limitation des débits évacués, adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront autant que possible être récupérées, conservées ou infiltrées sur l'unité foncière. Si la nature du sol, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas, les constructions ne seront pas autorisées.

3- Réseaux divers

Les nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

4- Collecte des déchets urbains

L'aménagement d'un espace destiné au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif devra être aménagé dans les opérations de plus de 5 logements.

Pour les opérations de 2 à 4 logements, les conditions de stockage de ces containers devront être explicitées et l'aménagement d'un espace pourra être exigé si nécessaire pour permettre de faciliter le fonctionnement des services de collecte. La superficie d'un emplacement est de 2 m² minimum par container pour 4 à 5 logements.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1- Terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif

Non règlementé

2- Terrains qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif

Les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur.

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

1- RD 820

Les constructions ou installations nouvelles et les annexes devront être implantées :

- Dans la partie agglomérée : à au moins 10 mètres de l'emprise de la voie. Des implantations différentes pourront être autorisées pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines.
- En dehors de la partie agglomérée : à au moins 75 mètres de l'axe de la voie.

2- Autres voies et emprises, existantes ou à créer

Les constructions ou installations nouvelles et les annexes devront être implantées soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit à l'alignement des constructions existantes ou voisines, soit en recul de 5 mètres maximum de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Les bassins des piscines devront être implantés à au moins 5 mètres de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

3- Des implantations différentes seront admises

Des implantations différentes, imposées pour des raisons techniques seront admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il avait été régulièrement édifié.

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

Les constructions ou installations nouvelles et les annexes devront être implantées soit en limite séparative, soit à une distance d'une limite séparative comprise entre 2 mètres et 10 mètres.

Les bassins des piscines devront être implantés à au moins 3 mètres des limites séparatives

En cas de cours d'eau ou de fossé mère situé en limite séparative, toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à au moins 5 mètres de la limite.

Des implantations différentes, imposées pour des raisons techniques seront admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (CINASPIC).

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il avait été régulièrement édifié.

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

Deux constructions non contiguës et implantées sur une même propriété doivent être séparées par une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais supérieure à 10 mètres.

La contiguïté entre 2 constructions, ne peut être procurée par un élément de décor de type arc, fausse poutre, ..., mais doit correspondre à la mitoyenneté de volumes réellement exploitables.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade à partir du terrain naturel avant travaux. La hauteur maximale se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère, tous ouvrages compris à l'exclusion des souches, cheminées et autres ouvrages techniques.

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres.
- La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 4 mètres.

Des hauteurs différentes seront admises :

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur maximale du bâtiment existant si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée ci-dessus.

Des hauteurs différentes, imposées pour des raisons techniques seront admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (CINASPIC).

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Ces dispositions devront permettre l'expression d'une architecture contemporaine ainsi que la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes issus d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

2- Terrassement et exhaussements

La future construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et non l'inverse. Une bonne adaptation aux terrains sera recherchée (cf. document CAUE annexé au présent règlement). La tenue des remblais et des déblais devra être assurée de préférence par des plantations, ou en cas de nécessité technique, par des murs de soutènement ayant l'aspect d'un mur de façade.

3- Façades

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou de tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites.

4- Clôtures

Leur hauteur se mesure sur les limites du terrain, à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas :

- 1,60 mètre en bordure des voies ou des emprises publiques.
- 2 mètres en limites séparatives.

En limite d'emprise publique et en bordure de voie, les clôtures devront respecter une homogénéité d'aspect avec les façades implantées à l'alignement et préserver le caractère et la continuité de l'espace public qu'elles délimitent.

Les clôtures pourront être constituées :

- soit d'un mur en pierres de pays appareillées ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal)
- ou d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 80 cm, surmonté ou non d'une grille ou de tout système à claire-voie.
- ou d'une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre.

Les structures légères (grilles, grillages, claustras ...) seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement à la végétation de la haie.

Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES- PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1- Plantations existantes

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du

site sont à maintenir ou à remplacer par des plantations au moins équivalentes en nombre, et à terme, en qualité.

2- Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

En cas d'aménagement d'espace(s) commun(s) traité(s) en espace public, ils seront conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité : choix adapté des essences végétales et du type d'arrosage (intégré ou non), solidité du mobilier urbain, éclairage public économe, accessibilité depuis l'espace public...

De façon générale, les plantations d'essences locales seront privilégiées (cf. documents annexés au présent règlement). Les essences locales sont imposées pour les nouvelles plantations de haies.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

ZONE UL

ARTICLE UL 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations à usage de bureaux,
- Les constructions et installations à usage d'artisanat,
- Les constructions et installations à usage industriel,
- Les constructions et installations à usage agricole et forestier,
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les terrains de camping, le stationnement de caravanes, les aires de loisirs, et les parcs résidentiels de loisirs, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
- Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs à condition d'être réalisées dans des espaces spécialement aménagés à cet effet.
- Les constructions et aménagements à destination d'équipements sportifs et de loisirs.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à l'activité touristique et de loisirs de la zone, y compris le logement de l'exploitant de l'activité et des employés dont la présence permanente sur le site est nécessaire à l'activité.
- Les constructions à usage de commerce à condition qu'elles soient liées à l'activité touristique et de loisirs de la zone et qu'elles s'intègrent dans l'environnement.
- le changement de destination des constructions existantes sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des lieux habités.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des lieux habités.

ARTICLE UL 3 – ACCES ET VOIRIES

1 - Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou pour les personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

2 - Voirie

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- Les dimensions des emprises des voies sont régies par le règlement communautaire de Voirie, annexé au présent PLU.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement

- Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions devront être conformes à la réglementation en vigueur (Cf. le SPANC)

- Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau de collecte ou de fossés évacuant ces eaux et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieur à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus temporairement sur le terrain par des dispositifs de limitation des débits évacués, adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront autant que possible être récupérées, conservées ou infiltrées sur l'unité foncière. Si la nature du sol, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas,

les constructions ne seront pas autorisées.

3- Réseaux divers

Les nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UL 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

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

1- RD820

Les constructions ou installations nouvelles, les annexes et les piscines devront être implantées à au moins 75 mètres de l'axe de la voie.

2- Autres voies et emprises, existantes ou à créer

Les constructions ou installations nouvelles, les annexes et les piscines devront être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

3- Des implantations différentes seront admises

Des implantations différentes, imposées pour des raisons techniques seront admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (CINASPIC).

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il avait été régulièrement édifié.

Les annexes et les piscines seront implantées de préférence à l'arrière des constructions principales.

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

Les constructions ou installations nouvelles et les annexes devront être implantées à au moins 3 mètres de la limite séparative.

Les bassins des piscines devront être implantés à au moins 3 mètres des limites séparatives

Des implantations différentes, imposées pour des raisons techniques seront admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (CINASPIC).

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il avait été régulièrement édifié.

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

Non règlementé

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade à partir du terrain naturel avant travaux. La hauteur maximale se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère, tous ouvrages compris à l'exclusion des souches, cheminées et autres ouvrages techniques.

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres.
- La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 4 mètres.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Ces dispositions devront permettre l'expression d'une architecture contemporaine ainsi que la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes issus d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

2- Terrassement et exhaussements

La future construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et non l'inverse. Les travaux de terrassements (déblais et remblais) seront limités au maximum (cf. fiche CAUE «Adaptation des constructions à la topographie », en annexe du présent règlement).

Une bonne adaptation aux terrains sera recherchée (cf. document CAUE annexé au présent règlement). La tenue des remblais et des déblais devra être assurée de préférence par des plantations, ou en cas de nécessité technique, par des murs de soutènement ayant l'aspect d'un mur de façade.

3- Façades

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou de tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites.

4- Clôtures

Leur hauteur se mesure sur les limites du terrain, à partir du terrain naturel avant travaux.

Les clôtures présenteront un aspect naturel dominant : les clôtures végétales ne nécessitant pas de maçonnerie (simple haie, doublée ou non d'un grillage) seront préférées ; elles seront plantées avec des essences locales.

Les ouvrages métalliques (grilles, grillages, poteaux) seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer à la végétation.

La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas :

- 1,60 mètre en bordure des voies ou des emprises publiques.
- 2 mètres en limites séparatives.

Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES- PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1- Plantations existantes

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site sont à maintenir ou à remplacer par des plantations au moins équivalentes en nombre, et à terme, en qualité.

2- Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

En cas d'aménagement d'espace(s) commun(s) traité(s) en espace public, ils seront conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité : choix adapté des essences végétales et du type d'arrosage (intégré ou non), solidité du mobilier urbain, éclairage public économe, accessibilité depuis l'espace public...

De façon générale, les plantations d'essences locales seront privilégiées (cf. documents annexés au présent règlement). Les essences locales sont imposées pour les nouvelles plantations de haies.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

ZONE UX

ARTICLE UX 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole ou forestier
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UX-2
- Les dépôts de véhicules
- Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (mobil-home...)
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières

ARTICLE UX 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage d'habitation, de type logement de fonction ou gardiennage, sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité. Elles devront être intégrées au volume bâti de l'activité principale et ne pas dépasser 20 % de la surface de plancher.
- Les constructions à usage d'activité artisanale, commerciale ou industrielle, à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des lieux habités.

ARTICLE UX 3 – ACCES ET VOIRIES

1 - Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou pour les personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

2 - Voirie

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- Les dimensions des emprises des voies sont régies par le règlement communautaire de Voirie, annexé au présent PLU.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement

Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions devront être conformes à la réglementation en vigueur (Cf. le SPANC)

Eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement pluvial que des effluents pré-épurés. La commune instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau de collecte ou de fossés évacuant ces eaux et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieure à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus temporairement sur le terrain par des dispositifs de limitation des débits évacués, adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront autant que possible être récupérées, conservées ou infiltrées sur l'unité foncière. Si la nature du sol, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas, les constructions ne seront pas autorisées.

3- Réseaux divers

Les nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

Collecte des déchets urbains :

L'aménagement d'un espace destiné au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif devra être aménagé dans les opérations de plus de 5 logements.

Pour les opérations de 2 à 4 logements, les conditions de stockage de ces containers devront être explicitées et l'aménagement d'un espace pourra être exigé si nécessaire pour permettre de faciliter le fonctionnement des services de collecte. La superficie d'un emplacement est de 2 m² minimum par container pour 4 à 5 logements.

ARTICLE UX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

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

1- Parcelles riveraines de la RD820

Hors partie agglomérée, toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à au moins 75 mètres de l'emprise de la voie.

4- Autres voies et emprises, existantes ou à créer

Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à au moins 5 mètres de l'emprise de la voie.

2- Des implantations différentes seront admises

Des implantations différentes, imposées pour des raisons techniques seront admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (CINASPIC).

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

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives supérieure ou égale à 3 m et au moins égale à la moitié de sa hauteur.

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

Non règlementé

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade à partir du terrain naturel avant travaux. La hauteur maximale se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère, tous ouvrages compris à l'exclusion des souches, cheminées et autres ouvrages techniques.

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres.
- Les installations techniques implantées en toiture, telles que réservoirs, machineries, ventilations ... ne pourront dépasser cette hauteur de plus de 2 mètres.

Des hauteurs différentes seront admises :

Des hauteurs différentes, imposées pour des raisons techniques seront admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (CINASPIC).

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Ces dispositions devront permettre l'expression d'une architecture contemporaine ainsi que la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes issus d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Une bonne adaptation aux terrains sera recherchée (cf. document CAUE annexé au présent règlement). La tenue des remblais et des déblais devra être assurée de préférence par des plantations, ou en cas de nécessité technique, par des murs de soutènement ayant l'aspect d'un mur de façade.

Il sera privilégié le recours à des volumes simples et à l'usage des matériaux caractéristiques de l'architecture industrielle.

Les façades latérales et arrière des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les aires extérieures de stockage non couvertes devront être positionnées à l'arrière des constructions et être dissimulées par un écran végétal.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

A l'exception des véhicules de livraison, le stationnement des véhicules sera assuré sur le lot, en dehors du domaine public. Les besoins en stationnements des véhicules sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation. Il sera notamment exigé :

- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant + 1 place par chambre.
- Bureaux, commerces et services courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement
- Etablissements industriels et artisanaux: 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher de la construction.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES– PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1- Plantations existantes

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site sont à maintenir ou à remplacer par des plantations au moins équivalentes en nombre, et à terme, en qualité.

2- Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

Les aires extérieures de stockage non couvertes devront être dissimulées par un écran végétal.

Les espaces communs traités en espace public seront conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité : choix adapté des essences végétales et du type d'arrosage (intégré ou non), solidité du mobilier urbain, éclairage public économe,

accessibilité depuis l'espace public...

De façon générale, les plantations d'essences locales seront privilégiées (cf. documents annexés au présent règlement). Les essences locales sont imposées pour les nouvelles plantations de haies.

Les essences végétales utilisées seront choisies dans la palette établie par le CAUE, (cf. documents annexés au présent règlement).

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations à usage agricole et forestier,
- Les constructions et installations à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les terrains de camping et de caravanage, le stationnement des caravanes, les habitations légères de loisirs, les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations nouvelles ainsi que les extensions des bâtiments existants et leurs annexes sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies dans le PLU.
- Le changement de destination des constructions existantes est autorisé à condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage des lieux habités ;
- Les constructions à usage artisanal ou commercial sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des lieux habités.
- Les constructions et extensions d'installations classées sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des lieux habités ;
- les affouillements et exhaussements de sols sous réserve : d'être nécessaire pour la réalisation des constructions et travaux autorisés, de faire l'objet d'une intégration paysagère.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des lieux habités.
- La zone 1AU de La Borie pourra être réalisée en 1 ou 2 opérations d'ensemble.

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIES

1 - Accès

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

fond voisin.

- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou pour les personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

2 - Voirie

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- Les dimensions des emprises des voies sont régies par le règlement communautaire de Voirie, annexé au présent PLU.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement

- Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions devront être conformes à la réglementation en vigueur (Cf. le SPANC)

- Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau de collecte ou de fossés évacuant ces eaux et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieure à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus temporairement sur le terrain par des dispositifs de limitation des débits évacués, adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales

devront autant que possible être récupérées, conservées ou infiltrées sur l'unité foncière. Si la nature du sol, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas, les constructions ne seront pas autorisées.

3- Réseaux divers

Les nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

Collecte des déchets urbains :

L'aménagement d'un espace destiné au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif devra être aménagé dans les opérations de plus de 5 logements.

Pour les opérations de 2 à 4 logements, les conditions de stockage de ces containers devront être explicitées et l'aménagement d'un espace pourra être exigé si nécessaire pour permettre de faciliter le fonctionnement des services de collecte. La superficie d'un emplacement est de 2 m² minimum par container pour 4 à 5 logements.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1- Terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif

Non règlementé

2- Terrains qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif

Les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les implantations des constructions doivent être compatibles avec les prescriptions et schémas de principe des orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Lorsqu'une construction nouvelle est édifiée à l'angle de plusieurs voies, le pétitionnaire choisira la voie à partir de laquelle la règle s'appliquera.

5- RD820 :

En partie agglomérée (telle qu'indiquée sur le document graphique) : toute nouvelle construction, y compris les extensions, les piscines et les annexes, devra être implantée à au moins 10 mètres de l'emprise de la voie.

En dehors de la partie agglomérée: toute nouvelle construction, y compris les extensions, les piscines et les annexes, devra être implantée à au moins 75 mètres de l'axe de la RD820.

6- Autres voies et emprises, existantes ou à créer

Les constructions ou installations nouvelles devront être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, hors chemins piétonniers, soit à une distance supérieure à 3 m.

Les bassins des piscines et les annexes devront être implantés à une distance minimum de 3m des voies et emprises.

7- Des implantations différentes seront admises :

Des implantations différentes, imposées pour des raisons techniques seront admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (CINASPIC).

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les implantations des constructions doivent être compatibles avec les prescriptions et schémas de principe des orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Les constructions ou installations nouvelles et les annexes devront être implantées soit en limite séparative, soit à au moins 2 mètres de la limite séparative.

Les bassins des piscines devront être implantés à au moins 3 mètres des limites séparatives.

En cas de cours d'eau ou de fossé mère situé en limite séparative, toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à au moins 5 mètres de la limite.

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

Deux constructions non contiguës et implantées sur une même propriété doivent être séparée par une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais supérieure à 10 mètres.

La contiguïté entre 2 constructions, ne peut être procurée par un élément de décor de type arc, fausse poutre, ..., mais doit correspondre à la mitoyenneté de volumes réellement exploitables.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade à partir du terrain naturel avant travaux. La hauteur maximale se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère, tous ouvrages compris à l'exclusion des souches, cheminées et autres ouvrages techniques.

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres.
- La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 4 mètres.

Des hauteurs différentes seront admises :

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur maximale du bâtiment existant si celle-ci est supérieure à la hauteur autorisée ci-dessus.

Des hauteurs différentes, imposées pour des raisons techniques seront admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (CINASPIC).

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1- Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux

avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Ces dispositions devront permettre l'expression d'une architecture contemporaine ainsi que la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes issus d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

2- Terrassement et exhaussements

La future construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et non l'inverse. Une bonne adaptation aux terrains sera recherchée (cf. document CAUE annexé au présent règlement). La tenue des remblais et des déblais devra être assurée de préférence par des plantations, ou en cas de nécessité technique, par des murs de soutènement ayant l'aspect d'un mur de façade.

3- Façades

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou de tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites.

4- Clôtures

Leur hauteur se mesure sur les limites du terrain, à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas :

- 1,60 mètre en bordure des voies ou des emprises publiques.
- 2 mètres en limites séparatives.

En limite d'emprise publique et en bordure de voie, les clôtures devront respecter une homogénéité d'aspect avec les façades implantées à l'alignement et préserver le caractère et la continuité de l'espace public qu'elles délimitent.

Les clôtures pourront être constituées :

- soit d'un mur en pierres de pays appareillées ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal)
- ou d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 80 cm, surmonté ou non d'une grille ou de tout système à claire-voie.
- ou d'une haie d'essences locales en mélange doublée ou non d'un grillage ou de tout autre système à claire-voie sur poteaux de teinte sombre.

Les structures légères (grilles, grillages, claustras ...) seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement à la végétation de la haie.

Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de stationnement, de manœuvre et d'accès devront être réalisées en dehors des voies publiques. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins en stationnements des véhicules sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation. Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement doivent permettre de répondre à ces besoins en tenant compte des conditions de desserte des transports publics et des contraintes géographiques et urbanistiques.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 300 m² de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la

surface de plancher projetée, avec un minimum de 4 m² par emplacement.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES– PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1- Plantations existantes

Les haies et plantations existantes présentant un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site ou du paysage, seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2- Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

Dans les opérations d'ensemble soumises à permis d'aménager, une superficie d'au moins 5% de la surface du terrain devra être affectée aux espaces collectifs et aménagée à cet effet.

Ces espaces devront être conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité: choix adapté des essences végétales et du type d'arrosage (intégré ou non), solidité du mobilier urbain, éclairage public économe...

De façon générale, les plantations d'essences locales seront privilégiées (cf. documents annexés au présent règlement). Les essences locales sont imposées pour les nouvelles plantations de haies.

Les essences végétales seront choisies dans la liste établie par le CAUE, (cf. documents annexés au présent règlement).

3- Aires de stationnement

Les aires extérieures de stationnement doivent être conçues et aménagées de manière paysagère.

Dans la mesure où la réalisation d'une aire de stationnements pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE 2AU

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnée à l'article 2AU2 ci-après sont interdites.

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition que leurs implantations n'engendrent pas de nuisances et de risque pour la sécurité des voisins, qu'elles s'intègrent dans l'environnement naturel et bâti.

les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et travaux autorisés, le cas échéant, font l'objet d'une intégration paysagère.

ARTICLE 2AU 3 : DESSERTE : ACCES ET VOIRIE

Non règlementé

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non règlementé

ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas remettre en cause l'aménagement futur de la zone.

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas remettre en cause l'aménagement futur de la zone.

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non règlementé

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Non règlementé

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Non règlementé

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

ARTICLE A 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole et celles mentionnées à l'article A2

Dans le secteur Ap, toutes les constructions et installations sont interdites.

ARTICLE A 2 -OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations nécessaires au logement de l'exploitant et des employés sont autorisées à condition que leur présence permanente sur le site soit nécessaire à l'activité.
- Les nouveaux sièges d'exploitation devront être réalisés dans un rayon de moins de 100 mètres à proximité d'un siège d'exploitation existant ou d'autres constructions à usage agricole existantes.
- l'aménagement, la reconstruction et l'extension des bâtiments agricoles existants.
- Les constructions destinées à la vente, à la transformation des produits de l'exploitation ou au tourisme (y compris l'hébergement), sous réserve qu'elles constituent l'accessoire de l'exploitation agricole.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires à la réalisation des constructions et travaux autorisés, et de faire l'objet d'une intégration paysagère.
- les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'activité agricole
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées à l'activité agricole et qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des lieux habités.
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, régulièrement édifié, détruit par un sinistre.
- la restauration du bâti à caractère patrimonial recensé au titre de l'article L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.
- le changement de destination des bâtiments existants à condition de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou pour les personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

2 - Voirie

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- Les dimensions des emprises des voies sont régies par le règlement communautaire de Voirie, annexé au présent PLU.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement

- Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions devront être conformes à la réglementation en vigueur (Cf. le SPANC, le service public d'assainissement non collectif).

- Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau de collecte ou de fossés évacuant ces eaux et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieure à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus temporairement sur le terrain par des dispositifs de limitation des débits évacués, adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront autant que possible être récupérées, conservées ou infiltrées sur l'unité foncière. Si la nature du sol, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas, les constructions ne seront pas autorisées.

3- Réseaux divers

Les nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

Collecte des déchets

Les conditions de stockage des containers devront être explicitées et l'aménagement d'un espace pourra être exigé si nécessaire pour faciliter le fonctionnement des services de collecte.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1- Terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif

Non règlementé

2- Terrains qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif

Les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur.

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

1- RD 820 :

Bâtiments d'exploitation agricole :

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise de la RD.

Autres bâtiments

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 820.

2- Autres voies et emprises :

Bâtiments d'exploitation agricole :

Les nouvelles constructions, y compris les annexes et les piscines, seront implantées à au moins 5 mètres des limites des voies publiques ou privées et des emprises publiques, actuelles et projetées.

Autres bâtiments

Les nouvelles constructions, y compris les annexes et les piscines, seront implantées à au moins 3 mètres des limites des voies publiques ou privées et des emprises publiques, actuelles et projetées.

Des implantations différentes sont admises :

Des implantations différentes, imposées pour des raisons techniques seront admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

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

Les constructions et leurs annexes doivent être implantées :

- Soit en limite séparative, soit à 3 m minimum des limites séparatives.
- A au moins 5 mètres du haut des berges des cours d'eau ou des fossés mères situés en limite séparative

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

Des implantations différentes sont admises :

L'extension d'une construction existante implantée à moins de 3 mètres des limites séparatives pourra se faire à l'alignement de la construction existante.

Des implantations différentes, imposées pour des raisons techniques seront admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (CINASPIC).

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade à partir du terrain naturel avant travaux. La hauteur maximale se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère, tous ouvrages compris à l'exclusion des souches, cheminées et autres ouvrages techniques.

Bâtiments agricoles:

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres, sans pouvoir excéder 11 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 6 mètres.

Bâtiments d'habitation et annexes :

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres.
- La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 3 mètres.

Des hauteurs différentes seront admises :

En cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur serait supérieure à la hauteur autorisée, la hauteur maximale de l'extension pourra être celle du bâtiment existant.

Des hauteurs différentes, imposées pour des raisons techniques seront admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (CINASPIC).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

2- Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Ces dispositions devront permettre l'expression d'une architecture contemporaine ainsi que la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes issus d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

3- Terrassement et exhaussements

La future construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et non l'inverse. Une bonne adaptation aux terrains sera recherchée (cf. document CAUE annexé au présent règlement). La tenue des remblais et des déblais devra être assurée de préférence par des plantations, ou en cas de nécessité technique, par des murs de soutènement ayant l'aspect d'un mur de façade.

4- Façades

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou de tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites.

5- Clôtures

Clôtures agricoles :

Non réglementées

Autres clôtures :

Leur hauteur se mesure sur les limites du terrain, à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas :

- 1,60 mètre en bordure des voies ou des emprises publiques.
- 2 mètres en limites séparatives.

Les clôtures présenteront un aspect naturel dominant : les clôtures végétales ne nécessitant pas de maçonnerie (simple haie, doublée ou non d'un grillage) seront préférées ; elles seront plantées avec des essences locales.

Les ouvrages métalliques (grilles, grillages, poteaux) seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer à la végétation.

Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

6- Bâtiments de caractère

En cas de travaux sur un bâtiment existant repéré sur le plan de zonage soit comme élément de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, soit en tant que bâtiment pouvant bénéficier d'un changement de destination au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme, le plus grand soin sera apporté afin de ne pas compromettre la valeur architecturale et patrimoniale du bâtiment :

- Les travaux d'aménagement et d'extension seront autorisés dans le respect des matériaux et des proportions du bâtiment existant.

- Lors des travaux de restauration, les éléments de modénature participant au décor des façades (encadrements de baies, bandeaux filants, corniches, oculi...) devront être conservés dans la mesure où ils sont cohérents avec l'époque du bâtiment et le style d'architecture.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES–PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

1 - Plantations existantes

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site sont à maintenir ou à remplacer par des plantations au moins équivalentes en nombre, et à terme, en qualité.

Les haies seront préservées afin de restaurer leur fonction régulatrice dans la gestion des eaux pluviales ainsi que leur qualité environnementale et paysagère.

2 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

De façon générale, les plantations d'essences locales seront privilégiées (cf. documents annexés au présent règlement). Les essences locales sont imposées pour les nouvelles plantations de haies.

Les essences végétales seront choisies dans la liste établie par le CAUE, (cf. documents annexés au présent règlement).

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles A-3 à A-13.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N

ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- des types d'occupation et d'utilisation mentionnés à l'article N2 ci-après.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Dans l'ensemble de la zone N

- les constructions nécessaires à l'exploitation pastorale et forestière.
- Les travaux d'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 30% maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et à condition de ne pas porter atteinte à la vocation naturelle de cette zone.
- Le changement de destination des bâtiments existants à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel des lieux.
- Les annexes et piscines des constructions existantes, sont autorisées à la condition qu'elles soient implantées à moins de 30 mètres du bâtiment principal.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être compatibles avec l'exercice des activités pastorales ou forestières présentes et de ne pas porter atteinte au caractère naturel des lieux ou à la préservation des paysages.

2- Dans le secteur Nh

- Les constructions nouvelles, leurs extensions et leurs annexes, sans excéder une surface de plancher totale de 180 m².
- Les constructions d'annexes sont autorisées à condition d'être implantées à moins de 30 m de la construction principale.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIES

1 - Accès

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

fond voisin.

- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers de ces voies ou pour les personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.

2 - Voirie

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.
- Les dimensions des emprises des voies sont régies par le règlement communautaire de Voirie, annexé au présent PLU.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement

- Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions devront être conformes à la réglementation en vigueur (Cf. le SPANC)

- Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau de collecte ou de fossés évacuant ces eaux et en aucun cas sur la voie publique ni sur les fonds voisins.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle ou de l'unité foncière aménagée supérieur à celui observé avant l'aménagement. En conséquence, les rejets supérieurs seront retenus temporairement sur le terrain par des dispositifs de limitation des débits évacués, adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront autant que possible être récupérées, conservées ou infiltrées sur l'unité foncière. Si la nature du sol, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas, les constructions ne seront pas autorisées.

3- Réseaux divers

Les nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1 - Terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif

Non règlementé

2 - Terrains qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif

Les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur.

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

1- RD 820 :

Bâtiments d'exploitation pastorale ou forestière :

Les nouvelles constructions, y compris les annexes et les piscines, seront implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise de la RD.

Autres constructions :

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 820.

2- Autres voies et emprises :

Les nouvelles constructions, y compris les annexes et les piscines, seront implantées à au moins 3 mètres des limites des voies publiques ou privées et des emprises publiques, actuelles et projetées.

Des implantations différentes sont admises :

Des implantations différentes, imposées pour des raisons techniques seront admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).

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

Les constructions et leurs annexes doivent être implantées :

- A au moins 3 m des limites séparatives.
- A au moins 5 mètres du haut des berges des cours d'eau ou des fossés mètre situés en limite séparative

Des implantations différentes sont admises :

Les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 3 mètres des limites séparatives.

Les annexes de moins de 20 m² peuvent être implantées en limite séparative à condition que leur hauteur sur la dite limite ne dépasse pas 2,50 m.

Des implantations différentes, imposées pour des raisons techniques seront admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (CINASPIC).

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade à partir du terrain naturel avant travaux. La hauteur maximale se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère, tous ouvrages compris à l'exclusion des souches, cheminées et autres ouvrages techniques.

Bâtiments d'exploitation pastorale ou forestière :

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres, sans pouvoir excéder 11 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 6 mètres.

Bâtiments d'habitation et annexes :

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres.
- La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 3 mètres.

Des hauteurs différentes seront admises :

En cas d'extension d'une construction existante dont la hauteur serait supérieure à la hauteur autorisée, la hauteur maximale de l'extension pourra être celle du bâtiment existant.

Des hauteurs différentes, imposées pour des raisons techniques seront admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général (CINASPIC).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

7- Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Ces dispositions devront permettre l'expression d'une architecture contemporaine ainsi que la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes issus d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

8- Terrassement et exhaussements

La future construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et non l'inverse. Une

bonne adaptation aux terrains sera recherchée (cf. document CAUE annexé au présent règlement). La tenue des remblais et des déblais devra être assurée de préférence par des plantations, ou en cas de nécessité technique, par des murs de soutènement ayant l'aspect d'un mur de façade.

9- Façades

Les maçonneries de briques creuses, d'agglomérés, de carreaux de plâtre, ou de tout autre matériau destiné à être recouvert, devront être enduites.

10- Clôtures

Clôtures agricoles :

Non réglementées

Autres clôtures :

Leur hauteur se mesure sur les limites du terrain, à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas :

- 1,60 mètre en bordure des voies ou des emprises publiques.
- 2 mètres en limites séparatives.

Les clôtures présenteront un aspect naturel dominant : les clôtures végétales ne nécessitant pas de maçonnerie (simple haie, doublée ou non d'un grillage) seront préférées ; elles seront plantées avec des essences locales.

Les ouvrages métalliques (grilles, grillages, poteaux) seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer à la végétation.

Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

11- Bâtiments de caractère

En cas de travaux sur un bâtiment existant repéré sur le plan de zonage soit comme élément de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, soit en tant que bâtiment pouvant bénéficier d'un changement de destination au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme, le plus grand soin sera apporté afin de ne pas compromettre la valeur architecturale et patrimoniale du bâtiment :

- Les travaux d'aménagement et d'extension seront autorisés dans le respect des matériaux et des proportions du bâtiment existant.
- Lors des travaux de restauration, les éléments de modénature participant au décor des façades (encadrements de baies, bandeaux filants, corniches, oculi...) devront être conservés dans la mesure où ils sont cohérents avec l'époque du bâtiment et le style d'architecture.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

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

1 – Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

2 - Plantations existantes

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site sont à maintenir ou à remplacer par des plantations au moins équivalentes en nombre, et à terme, en qualité.

3 - Espaces libres, plantations et espaces verts à créer

De façon générale, les plantations d'essences locales seront privilégiées (cf. documents annexés au présent règlement). Les essences locales sont imposées pour les nouvelles plantations de haies.

Les essences végétales seront choisies dans la liste établie par le CAUE, (cf. documents annexés au présent règlement).

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ANNEXES

GLOSSAIRE

Accès : L'accès d'une parcelle s'entend au sens d'une voie carrossable

Acrotère : Élément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie

Article L123-1-5-7° : Dans le cadre de l'article L123-1-5.7°, peuvent être identifiés et localisés des éléments du paysage, délimités des 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 défini, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. Ainsi, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L.123-1-5 doivent être précédés d'un permis de démolir (application de l'article R*421-28 e) du Code de l'Urbanisme).

Adaptation des constructions aux terrains : Une bonne adaptation au terrain va tenir compte :

- a) de l'adaptation des volumes de la construction au contexte (pente, plat...) en évitant le plus possible les modifications de terrain (affouillements, murs de soutènement...)
- b) la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain
- c) le sens du faitage par rapport à la pente (cf annexe CAUE du Tarn)

Affouillement/exhaussement : Tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain

Alignement : C'est la limite entre domaine public et domaine privé : limite actuelle, future ou celle qui s'y substitue entre les voies ouvertes à la circulation générale automobile, les voies piétonnes et/ou cyclistes, qu'elles soient publiques ou privées ainsi que les autres emprises publiques (voie ferrée, cours d'eau domaniaux, jardins publics, bâtiments publics divers...) et les propriétés privées

Alignement futur ou limite qui s'y substitue : Limite de l'emplacement réservé créée en vue de l'extension/élargissement de voirie, qui constitue le futur alignement

Annexe d'une construction : Sont considérées comme annexes, les locaux accessoires contigus ou non au bâtiment principal mais qui, dans les faits, n'ont pas la même destination que le bâtiment principal (celliers, remises, garages, abris de jardin, local du gardien pour une activité, local de stockage pour un commerce, atelier d'artiste dans son habitation ...).

Cette différence d'usage n'entraîne pas un changement de destination : la destination principale l'emporte sur la destination accessoire. Les annexes doivent rester d'une importance secondaire, de taille inférieure à celle du bâtiment principal.

Bâtiment agricole : Constructions correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes

Bâtiment existant de caractère : Est considéré comme bâtiment existant de caractère tout bâti présentant un intérêt architectural

Bâtiment nouveau : Toutes nouvelles constructions y compris les annexes. Une extension ne pourra être considérée comme un bâtiment nouveau,

Changement de destination : Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des neuf catégories de destination définies à l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme à une autre de ces destinations,

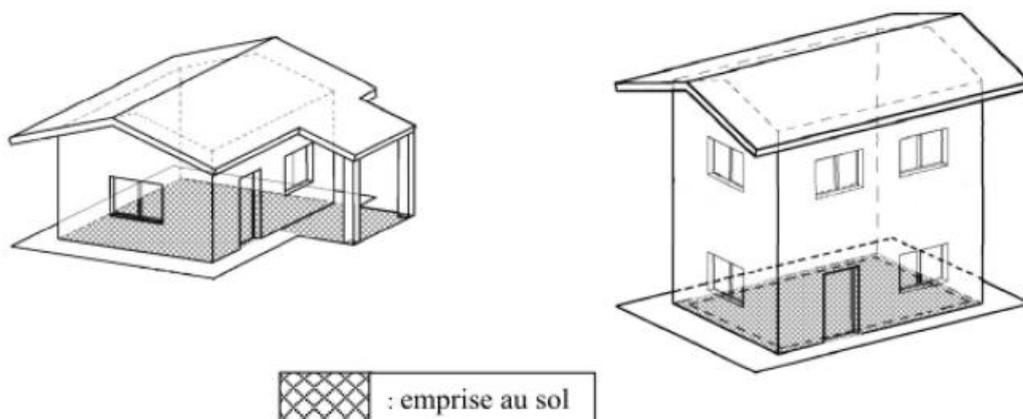
Construction principale : Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction

Destination : La destination d'une construction est définie par le Code de l'Urbanisme dans son article R123-9 et correspond à l'usage pour lequel la construction est prévue

Eaux pluviales : On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Egout du toit : Il correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Emplacements réservés : Les ER permettent aux collectivités publiques de délimiter dans les PLU des terrains destinés à accueillir, dans le futur, des voies, des équipements ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ou des programmes de logements sociaux. Ils doivent être délimités avec précision. La création d'un ER permet à la fois de planifier et d'annoncer la localisation d'un équipement, mais également de préserver cette localisation en rendant temporairement inconstructibles les terrains concernés. Les propriétaires de ces terrains peuvent alors mettre en demeure la collectivité d'acquérir leur bien ou de lever la réserve, au titre du droit de délaissement.



Emprise au sol : L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (art. R.420-1 du Code de l'urbanisme). Pour la mesurer: les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de

modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

Emprise de voie : L'emprise d'une voie comprend la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules) et ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

Essence locale : Végétations spécifiques naturelles, arbres, arbustes... bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et d'arbustes,

Exploitation agricole : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

- a. caractéristiques de l'exploitation (l'étendue d'exploitation s'apprécie par rapport aux surfaces minimum d'installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d'orientation agricole : on admettra dans le cas général que, dans l'hypothèse d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d'associés) ;
- b. configuration et localisation des bâtiments ;
- c. l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole. Par ailleurs, sont considérés comme activité agricole au sens de la présente définition :

- a. l'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;
- b. les installations ou constructions légères, permettant à titre accessoire, l'utilisation par les exploitants agricoles, de leurs animaux à des fins éducatives, sportives ou touristiques ;
- c. les terrains de camping soumis aux dispositions de l'article R.443-6-4° du Code de l'urbanisme (camping dit « camping à la ferme ») ;

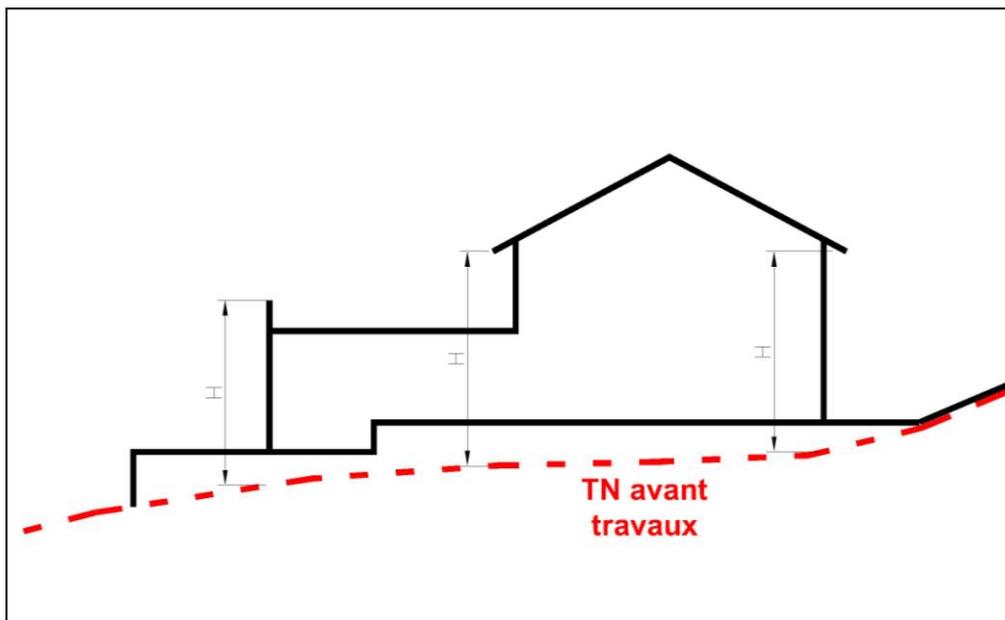
Extension : Augmentation de surface et/ou de volume d'une construction. Elle peut être horizontalement dans la continuité de la construction principale ou verticalement par une surélévation de la construction principale.

Façade : Chacune des faces verticales ou quasi-verticales en élévation d'une construction

Hauteur d'une construction :

La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade à partir du terrain naturel avant travaux. (cf. schéma ci-dessous)

La hauteur maximale se mesure à l'égout du toit ou à l'acrotère tous ouvrages compris à l'exclusion des souches, cheminées et autres ouvrages techniques.



Implantation des constructions par rapport aux voies : L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies. Sauf dispositions contraires au règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générales, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemin, places, parc de stationnement public...). Sont concernées les voies qui sont soit existantes, soit prévues par le PLU ou par un projet de remaniement parcellaire.

Limite séparative : Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure de voies publiques ou privées.

Limite séparative de terrain marqué par un talus : Pour le fond haut, le point de repère est l'altitude haute de la limite alors que pour le fond bas, ce point est situé à l'altitude basse de la limite

Nouvelle construction : Cf. Bâtiment nouveau

Opération d'ensemble : Toute opération ayant pour effet de porter à 2 au moins, le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine.

Orientations d'aménagement : Elles définissent les conditions d'aménagement de certains secteurs en restructuration particulière et peuvent se traduire par des schémas. Les opérations de construction doivent être compatibles avec les orientations c'est-à-dire qu'elles doivent respecter son esprit.

Reconstruction après sinistre : La reconstruction après sinistre des bâtiments existants est autorisée dans le respect des surfaces existantes avant sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés et que la reconstruction n'est pas de nature, par sa localisation, sa dimension, ses caractéristiques ou sa localisation à proximité d'autres installations à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique

Recul : Distance que doivent respecter les constructions par rapport à la limite définie. Cette limite peut être: l'alignement, la limite parcellaire ou l'axe de la voie

Réhabilitation : Apporter à un bâtiment le confort avec les normes d'aujourd'hui: emploi des techniques et des matériaux actuels

Restauration : Redonner au bâtiment son caractère: emploi des matériaux d'origine selon les techniques de l'époque

Saillie : Elle correspond à un débordement d'un élément de construction par rapport à la façade

Surface de plancher : L'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme (Modifié par Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 1) définit la surface plancher :

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers 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. »



Toit terrasse : Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge...), qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers...) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du règlement.

Unité foncière : Désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

Voie privée : Constitue une voie privée tout passage desservant aux moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction

de son régime de propriété. Dans l'article 6, les voies et emprises privées qui sont ouvertes à la circulation publique, seront assimilées à des voies et emprises publiques.

Voie publique : est considérée comme voie ou emprise publique tout espace ouvert au public, revêtu ou non, destiné à accueillir la circulation de véhicules ou de piétons. L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.



Comment aborder le permis de construire

Adaptation au sol des constructions et positionnement du bâti sur le terrain

Quelle que soit la nature du terrain, c'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse.

A Adaptation des volumes au terrain plat

Une bonne adaptation au terrain va tenir compte de :

- 1- l'adaptation des volumes de la construction au contexte de plaine, décaissement, mur de soutènement et remblai sont inadaptés. **Le remodelage du terrain n'est jamais adapté.**
- 2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne soient trop importantes.
- 3- le sens du faîtage (ou orientation principale du bâtiment) par rapport à la voie ou aux orientations des constructions voisines.

1 Adaptation des volumes au terrain

OUI



Dans les exemples 1 et 2, les volumes s'adaptent au terrain qu'il soit plat ou en légère pente.

NON



Les exemples 3 et 4 illustrent un bouleversement de terrain trop important qui a un impact paysager très fort dans un contexte de plaine, donnant l'aspect de taupinières.

Exemple d'architecture proposée sur un terrain plat en creux de vallon

Le bouleversement du terrain est trop important. La création d'un sous-sol n'est pas justifiée et va poser des problèmes de décaissement (qui se trouve en limite séparative).



Préconisation

construire une maison de plain-pied et un garage en continuité de la maison.

Adaptation au sol et positionnement des constructions

2

2 Accès au terrain, position du garage et orientation du bâti

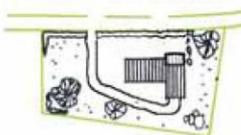
L'implantation de la maison sur le terrain doit privilégier un accès le plus direct possible au garage et une bonne orientation du bâti par rapport à la voie et à l'environnement.

Dans la majorité des cas, le faîtage des constructions est parallèle à la voie.

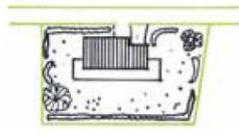
Quelques exceptions :

- si l'architecture traditionnelle locale a une autre implantation
- si un parti architectural fort le justifie

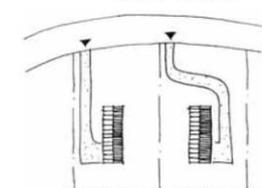
NON Car emprise trop importante du passage des véhicules



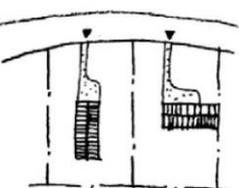
OUI Car accès direct au garage



NON Car emprise trop importante du passage des véhicules.



OUI l'accès au garage est direct.

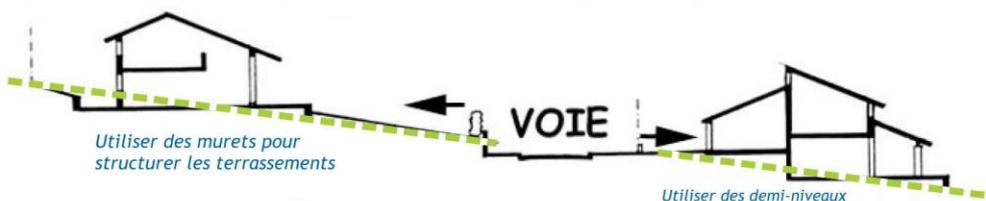


B Adaptation des volumes au terrain en pente

La nature de la pente et le positionnement des accès par rapport aux voies vont conditionner l'ensemble du projet.

OUI Quelques solutions adaptées aux différents types de pente

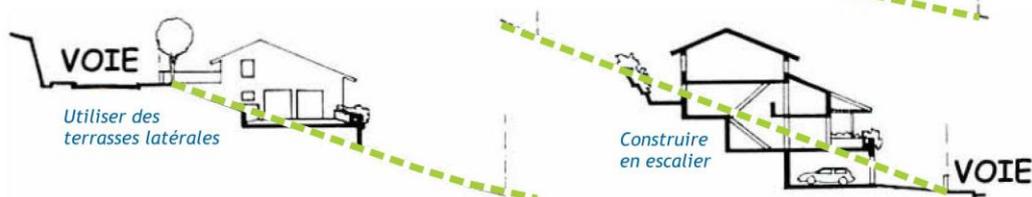
1 Faible pente



2 Pente moyenne



3 Pente forte



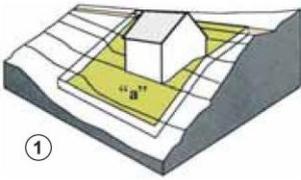
Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels :

- 1- l'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement).
- 2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.
- 3- le sens du faîtage par rapport à la pente.

2

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement du Tarn - 188, rue de Jarlard - 81000 ALBI
Tél : 05 63 60 16 70 - Fax 05 63 60 16 71 - e-mail : caue-81@wanadoo.fr

Adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain



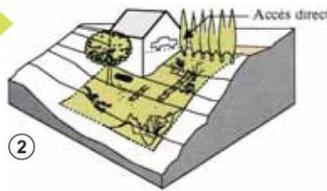
①

Dans cet exemple, le positionnement de la maison ne montre pas comment seront traités les accès au garage par rapport à la voie, le stationnement, etc.

Une réflexion globale est nécessaire et ce d'autant plus que la pente est importante, car les dénivelés à franchir engendreront des voies très importantes.

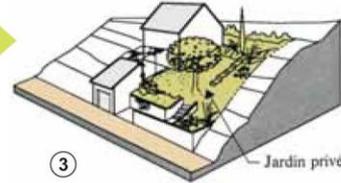
OUI Les schémas 2,3 et 4 ont intégré ces données et apportent des solutions satisfaisantes

Soit le garage est intégré à la construction, de plain-pied avec la voie. Auquel cas la conception de la maison devra être adaptée



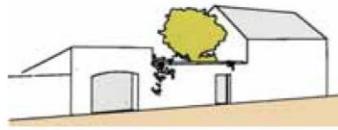
②

Soit il est séparé de la maison, mais il participe à la construction de la limite de propriété, en escalier... (ex.3)

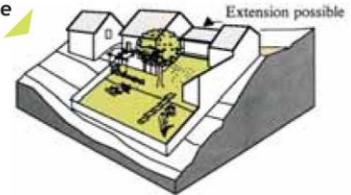


③

...ou en linéaire (ex.4) participant à la façade urbaine

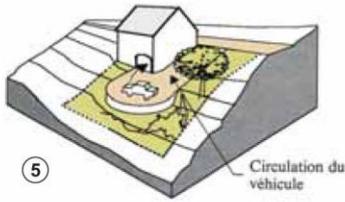


④



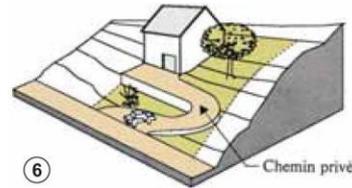
Extension possible

NON Les schémas 5 et 6 n'apportent pas de solution satisfaisante



⑤

La mauvaise position du garage va engendrer une voie importante du fait du dénivelé à franchir qui, en plus d'être onéreuse, va grever le jardin et l'intégration paysagère de l'ensemble (ex.5 et 6)



⑥

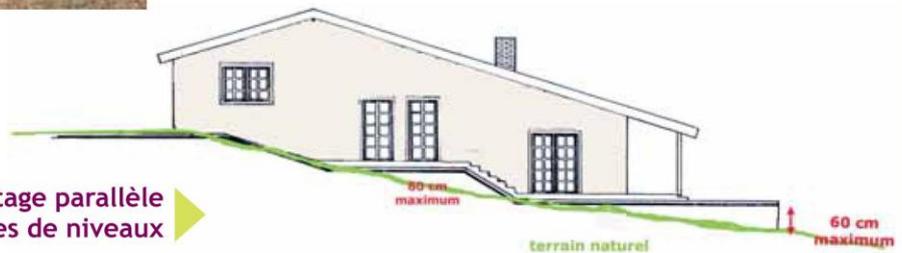
Exemples



Façage perpendiculaire aux courbes de niveaux

Dans la majorité des cas, le façage des constructions est parallèle aux courbes de niveaux. Il peut y avoir des exceptions, si un parti architectural fort le justifie, comme cette maison construite en partie sur pilotis.

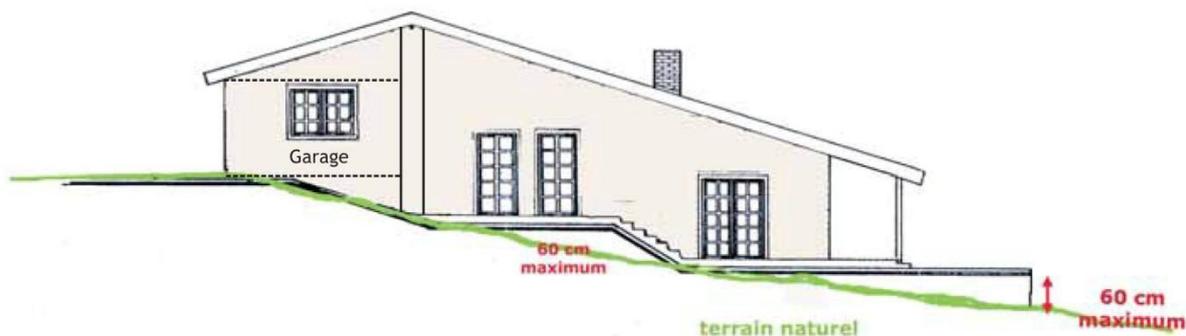
Façage parallèle aux courbes de niveaux



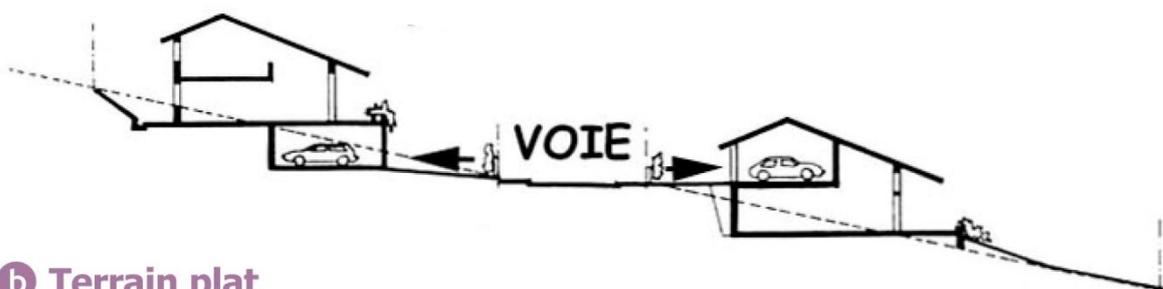
Préconisations

a Terrain en pente

- 1 Des remblais supérieurs à 60 cm par rapport au terrain naturel sont à proscrire.

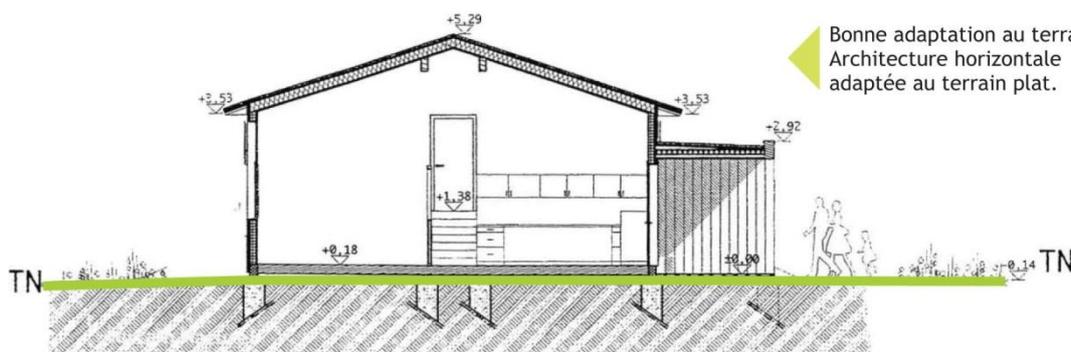


- 2 Les garages doivent être au même niveau que les voies. Intégrer les accès pour la voiture.



b Terrain plat

- 1 Pas de déplacement artificiel des terres : déblais et remblais à proscrire à partir de 60 cm
- 2 Position du garage le plus près possible de la voie



copyright CAUE du Tarn - DÉCEMBRE 2004

rédaction & illustrations : CAUE du Tarn - création graphique & mise en page : alpha graph - 81 réalmont - 05 63 45 50 41 - alpha.graph@wanadoo.fr

4

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement du Tarn - 188, rue de Jarlard - 81000 ALBI
Tél : 05 63 60 16 70 - Fax 05 63 60 16 71 - e-mail : caue-81@wanadoo.fr



Clôtures et limites de propriété

S'inscrire dans le paysage.



Le plus souvent utilisées pour matérialiser une emprise et préserver un lieu, les clôtures liées aux habitations ont également un rôle de représentation sociale. Un regard sur les savoir faire et les pratiques traditionnelles permet d'enrichir la réflexion pour des projets contemporains...



Les clôtures contribuent à la particularité de chaque territoire

Des paysages lithiques des Causses au bocage champêtre du Limargue, des rues des villages aux abords des fermes, les différents types de clôtures participent à la diversité des paysages du Lot.



L'insertion des nouvelles constructions dans le paysage rural s'inscrit souvent en rupture avec les modes d'occupation traditionnels de l'espace.

Le traitement des clôtures peut être un moyen de les rattacher à leur contexte paysager.



S'inscrire dans le paysage rural

Un fossé, une simple haie, un alignement d'arbres ou un grillage dissimulé sous le couvert végétal en retrait de la route, suffisent à délimiter une propriété.

Plus près de la maison, là où la clôture doit être plus affirmée, il est possible de perpétuer des solutions traditionnelles éprouvées par l'usage :

- l'entretien ou la reconstruction de murets de pierres sèches qui permet d'utiliser les pierres présentes sur le site et de résoudre le problème de leur évacuation,
- l'entretien ou la plantation de haies, libres ou taillées, utilisant des espèces végétales spontanément présentes sur le site qui contribuent à créer des effets qui varient selon les saisons,
- l'implantation de grillages agricoles plus transparents et plus discrets que leurs variantes plus urbaines.





La possibilité pour les habitants d'identifier et d'individualiser leur espace de vie est une requête souvent formulée par les candidats à la construction.

Dans les nouveaux quartiers d'habitation, les clôtures qui appartiennent à la fois au domaine public et au domaine privé, participent à la structuration de l'espace public.

Structurer et valoriser l'espace public

Dans un contexte d'habitat plus dense, la clôture doit à la fois :

- marquer les limites de propriété,
- contribuer à protéger l'intimité.

Pour garantir la cohérence de l'image urbaine, l'édification des clôtures peut être réglementée.

Certains lotisseurs assurent eux-même la réalisation des clôtures et notamment la plantation de haies.

Selon leur usage, les clôtures peuvent être plus ou moins hautes, plus ou moins transparentes.

Des haies taillées, même constituées d'espèces à feuilles caduques, offrent une bonne protection de l'intimité aux périodes où les espaces proches de la maison sont utilisés.





Plus que la clôture elle-même, c'est souvent le traitement de l'entrée qui traduit le statut de la maison.

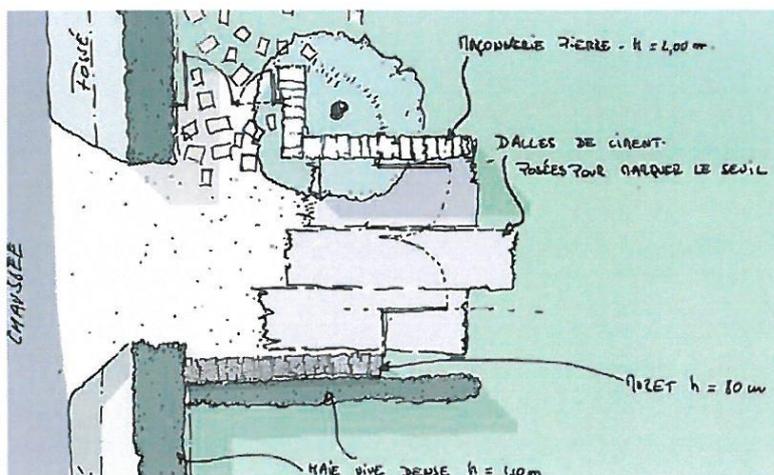
Sa conception doit maintenant intégrer de nouveaux éléments techniques (boîtes aux lettres, coffrets des réseaux...) et répondre à de nouveaux usages (stationnement des véhicules...).

Soigner les détails...



Les dispositifs d'entrée doivent être cohérents avec la clôture :

- les solutions traditionnelles pour la réalisation de **portails** offrent toute une gamme de dispositions utilisant généralement le fer ou le bois. Elles peuvent être réutilisées, transposées ou interprétées pour des usages et des savoir-faire contemporains.
- les **piliers** encadrent le portail. Ils assurent sa solidité et son ancrage. Il est nécessaire de leur donner des proportions qui traduisent cette fonction, surtout s'ils font référence à des solutions traditionnelles.



L'identité des paysages du Lot est née de la juxtaposition de terroirs géologiques contrastés où les sociétés humaines ont imprimé siècles après siècles leurs empreintes. Ces variations s'expriment aussi à travers des végétations spécifiques, naturelles ou domestiques, dont le présent document propose un aperçu.

LES ARBRES DE HAUT-JET

Ailanthe (<i>Ailanthus altissima</i>)	Arbre d'ornement particulièrement résistant mais très envahissant
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	Grand arbre seulement présent dans les vallées aux sols frais et profonds
Erable plane (<i>Acer platanoides</i>)	Sur sol très frais, fertile et profond seulement (vallée)
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 (variété à floraison blanche)
Micocoulier de Provence (<i>Celtis australis</i>)	Arbre 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>)	Le peuplier d'Italie à silhouette verticale est traditionnel au bord des cours d'eau
Platane (<i>Platanus x acerifolia</i>)	Arbre traditionnel des parcs et des lieux publics
Pin parasol (<i>Pinus pinaster</i>)	Conifère naturalisé dans la vallée du Lot. Arbre de parc à croissance lente
Tilleul argenté (<i>Tilia tomentosa</i>)	Arbre d'ornement à floraison très parfumée résistant au calcaire et au sec
Tilleul d'Europe (<i>Tilia X europea</i>)	Arbre traditionnel des jardins, des carrefours et des lieux publics
Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>)	Arbre des éboulis de bas de pente et des lieux frais uniquement

LES ARBRES DE MOYEN-JET

Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>)	Arbre possédant une assez bonne résistance au sec
Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)	Assez bonne résistance au sec. Feuilles à face antérieure blanc argenté
Arbre de Judée (<i>Cercis siliquastrum</i>)	Petit arbre localement naturalisée à floraison rose vif
Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)	Arbre des bords d'eau
Cerisier de Sainte-Lucie (<i>Prunus mahaleb</i>)	Floraison printanière blanche. Graine vénéneuse
Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>)	Arbre symbolique des Causses. Utilisation en trufficulture
Charmes (<i>Carpinus betulus</i>)	Arbre supportant très bien les tailles architecturées : haie régulière...
Chêne vert (<i>Quercus ilex</i>)	Arbre persistant à utiliser en situation bien exposée
Cormier (<i>sorbus domestica</i>)	Arbre spontané assez rare parfois utilisé comme arbre domestique
Erable de Montpellier (<i>Acer monspessulanum</i>)	Arbre symbolique des Causses à très belle coloration automnale
Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)	Arbre supportant le sec et le calcaire
Frêne à fleur (<i>Fraxinus ornus</i>)	Arbre localement naturalisé à utiliser en situation chaude
Murier blanc (<i>Morus alba</i>)	Présence autrefois liée à la sériciculture. Utiliser en situation chaude et sèche
Prunier myrobolan (<i>Prunus cerasifera</i>)	Arbre des haies champêtres à floraison blanche et à croissance vigoureuse
Prunier (<i>prunus domestica</i>)	Pour des haies ou des alignements, utiliser la variété traditionnelle 'Saint-Antonin'
Saule blanc (<i>Salix alba</i>)	Arbre des bords d'eau pouvant être émondé et conduit en têtard

Tableau réalisé et actualisé par le CAUE du Lot - Août 2004

LES ARBUSTES A GRAND DEVELOPPEMENT

Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i>)	Petit arbre ou grand arbuste à floraison blanche
Buis (<i>Buxus sempervirens</i>)	Arbuste spontané d'usage traditionnel sous forme taillée ou libre dans les jardins
Cytise Aubour (<i>Laburnum anagyroides</i>)	Floraison jaune franche. Graines très toxiques
Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>)	Arbuste dont la floraison précoce jaune soufre est symbolique des Causses
Figuier (<i>Ficus carica</i>)	Petit arbre naturalisé et d'usage domestique traditionnel. En situation abritée
Filaire intermédiaire (<i>Phillyrea media</i>)	Arbuste persistant à utiliser en situation chaude et bien exposée
Filaire à feuilles étroites (<i>Filaria angustifolia</i>)	Arbuste persistant à utiliser en situation chaude et bien exposée
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 naturalisé persistant à floraison blanche précoce
Lilas (<i>Syringa vulgaris</i>)	Arbuste traditionnel des jardins. Peut constituer des haies
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
Sumac fustet (<i>Cotinus coggygria</i>)	Arbuste spontané très disséminé. Feuillage coloré à l'automne
Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)	Arbuste appréciant les sols frais et riches en azote
Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>)	Arbuste des haies champêtres à floraison printanière blanche
Saules (<i>Salix spp.</i>)	Plusieurs espèces spontanées des milieux frais, humides ou des bords d'eau
Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Arbuste persistant spontané supportant la taille (haie...)

LES ARBUSTES A FAIBLE DEVELOPPEMENT

Amélanchier (<i>Amelanchier ovalis</i>)	Arbuste spontané résistant au sec. Floraison printanière blanche
Cognassier du japon (<i>Choanomeles japonica</i>)	Arbuste traditionnel des jardins (variétés à fleurs roses)
Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)	Arbuste très résistant et majoritaire dans les haies champêtres
Chèvrefeuille arbustif (<i>Lonicera xylosteum</i>)	Arbuste des haies champêtres résistant au sec
Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>)	Arbuste des haies champêtres
Fusain du Japon (<i>Euonymus japonica</i>)	Arbuste persistant traditionnel des jardins (sauf formes panachées)
Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)	Arbuste des haies et fourrés. Rameaux épineux
Nerprun purgatif (<i>Rhamnus catharticus</i>)	Arbuste spontané. Peut entrer dans la composition de haie champêtre
Genêt d'Espagne (<i>Spartium junceum</i>)	Arbuste persistant du sud du Quercy. Caractère colonisateur marqué
Neprun alaterne (<i>Rhamnus alaternus</i>)	Arbuste persistant à utiliser en station chaude. Peut être taillé (haie...)
Pistachier terébinthe (<i>Pistacia terebinthus</i>)	Arbuste à utiliser en situation chaude et bien exposée
Mahonia à feuilles de Houx (<i>Mahonia aquifolium</i>)	Arbuste d'ornement persistant à floraison jaune vif parfumée

N. B. : les regroupements d'espèces par taille réalisés dans le présent document sont donnés à titre indicatif. La nature du sol et les soins apportés aux plantations influent sur le développement de l'arbre ou de l'arbuste ainsi que sur sa vitesse de croissance.

Une fois choisi les arbres ou les arbustes et leurs emplacements sur le terrain, il convient de respecter les règles légales en vigueur en matière de plantations.

Les prescriptions légales sont données par les articles 671 à 673 du Code Civil. Ces dispositions s'appliquent pour des végétaux inférieurs à 30 ans. Au-delà, ils sont "protégés" par la prescription trentenaire.

DISTANCE DE PLANTATION

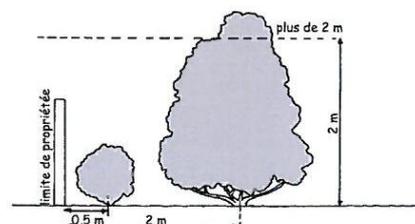
Le cas général

Il n'est permis d'avoir des arbres et arbustes en limite de propriété voisine qu'à la distance prescrite :

- par des règlements particuliers en vigueur : règlement de lotissements, article de PLU...
- par des "usages constants et reconnus".

A défaut, la distance prescrite par rapport à la limite de propriété est de :

- 0,50 m pour les végétaux de moins de deux mètres de haut ;
- 2,00 m pour les végétaux de plus de deux mètres de haut.



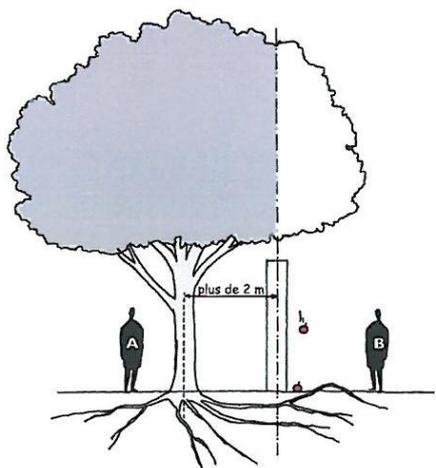
Les plantations en espaliers

Les plantations en espaliers peuvent être réalisées à une distance moindre que les prescriptions légales à condition qu'elles ne dépassent la hauteur du mur de séparation. Si le mur n'est pas mitoyen, son propriétaire seul a le droit d'y appuyer des espaliers.

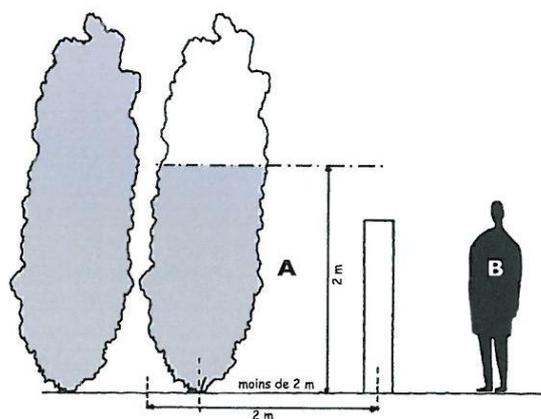
MITOYENNETE

En cas de haie mitoyenne, les frais de plantation, d'entretien et de remplacement éventuel des plants devront être partagés entre les propriétaires.

DU VOISINAGE...



Un propriétaire B peut contraindre son voisin A à couper les branches dépassant chez lui. Par contre les fruits naturellement tombés appartiennent à B qui a aussi le droit de couper lui-même "les racines, les ronces, et brindilles" qui avancent sur sa propriété (disposition imprescriptible).



Un propriétaire B a le droit d'exiger de son voisin A l'arrachage d'un arbre irrégulier ou sa réduction à la hauteur légale.

Si l'arbre meurt ou est supprimé, A ne pourra le remplacer qu'en le plantant aux distances légales.

Planter une haie

A côté du limargue et des plateaux du Ségala où elles fondent l'identité de ces terroirs bocagers, les haies champêtres sont une composante récurrente des paysages lotois.

Quelques conseils simples permettent de recréer autour de sa parcelle des haies pour la clore, se cacher... tout en se rattachant au paysage rural.

CHOISIR LA BONNE PERIODE DE PLANTATION

La période de plantation s'étend du 1er novembre au 31 Mars en évitant les périodes de sécheresse et de fortes gelées. Le mois de Novembre est particulièrement favorable aux plantations : "à la S^{te}. Catherine, tout bois prend racines".

PLANTER JEUNE

Afin d'assurer une reprise optimale, il convient de planter des jeunes plants plutôt que des sujets déjà bien développés. Plantes âgées de 1 à deux ans, les jeunes plants bénéficient d'une vigueur et d'un potentiel biologique maximum.

Acheter des sujets de grande taille dans le but de gagner quelques années est généralement illusoire : en 2 à 4 ans un jeune plant rattrape, voire dépasse, des plants forts plantés en même temps.

Le coût d'achat des jeunes plants est en outre réduit.

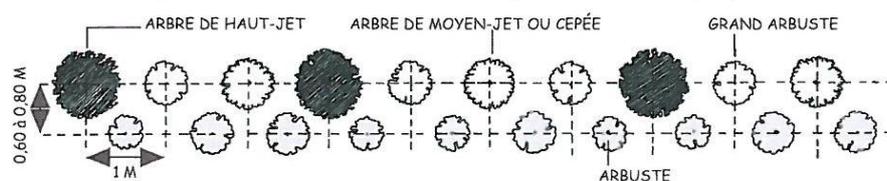
ASSOCIER DIFFERENTES ESPECES DANS UNE MEME HAIE

Associant plusieurs espèces d'arbres et d'arbustes, la haie champêtre participe à la variété et à la biodiversité des paysages. Cette caractéristique la rend moins sensible aux maladies et lui permet d'accueillir une faune variée.

La haie peut être plus ou moins haute en fonction des essences combinées pour la constituer : arbres de haut-jet, arbres de moyen-jet ou bien d'arbustes qui peuvent être eux mêmes à plus ou moins grand développement. Des tailles peuvent aussi permettre de conduire la haie en hauteur ou en épaisseur.

La plantation est réalisée sur deux rangs en quinconce et de façon assez dense.

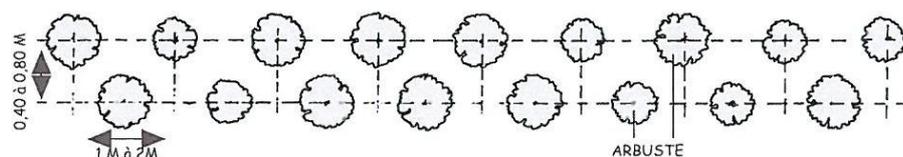
Schéma de plantation d'une haie haute (15 m de haut et plus)



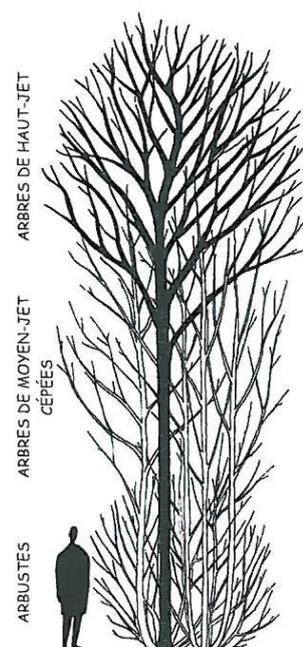
Rang 1 : il associe arbres de haut-jet, arbres de moyen-jet ou cépées et grands arbustes.

Rang 2 : il ne comporte que des arbustes.

Schéma de plantation d'une haie basse (2 à 3 m de haut maximum)



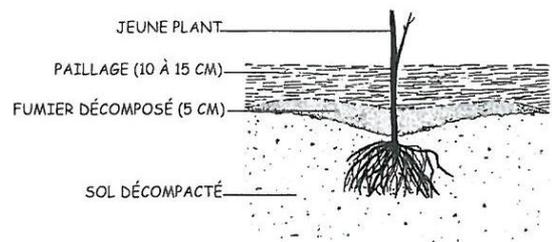
Les arbustes sont plantés sur deux rangs. Une haie libre sera plantée moins serrée qu'une haie destinée à être taillée.



PREPARER SOIGNEUSEMENT LE SOL

Les règles de l'art exigent que, 6 mois avant la plantation, le sol de la tranchée de plantation soit décompacté en profondeur puis recouvert d'un paillage naturel (paille, déchets de tonte secs...) afin de réactiver l'action de la faune et des microbes du sol.

Dans le même temps, des apports de fumier décomposé pourront être réalisés en surface, sous la couche de paille.



PAILLER LE SOL LIMITE LES ARROSAGES ET LES DESHERBAGES

Le paillage limite la croissance des "mauvaises herbes" et maintiendra la fraîcheur du sol les premières années suivant la plantation.

Le premier paillage conservé, il suffira de l'écartier pour réaliser le trou de plantation et placer le plant. Ou bien, ce premier paillage pourra être remplacé par un feutre biodégradable. Les films plastiques ou les feutres du type géotextiles impuiscibles doivent être évités.

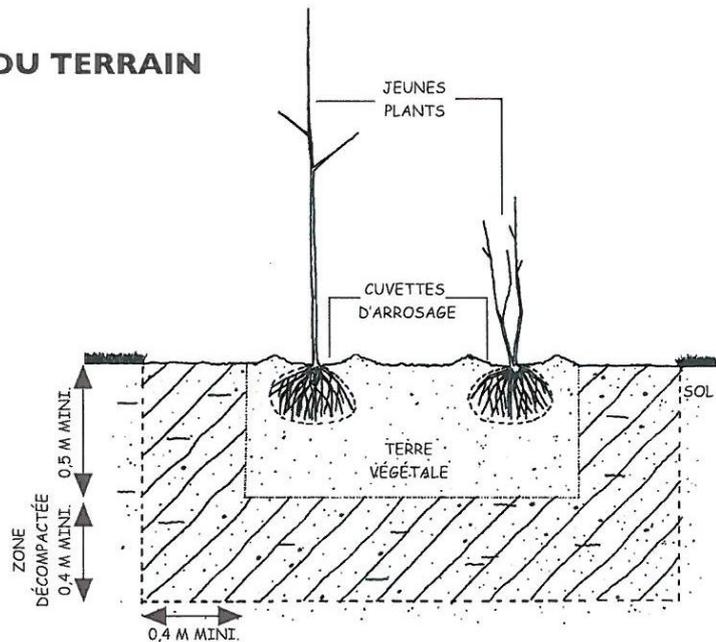
TENIR COMPTE DE LA NATURE DU TERRAIN

Les plantations de haies sont réalisées en tranchées. La nature du terrain nécessite d'adapter ses dimensions.

NB: les schémas qui suivent sont proposés pour des haies hautes comprenant des arbres de haut-jet

Planter en terrain meuble

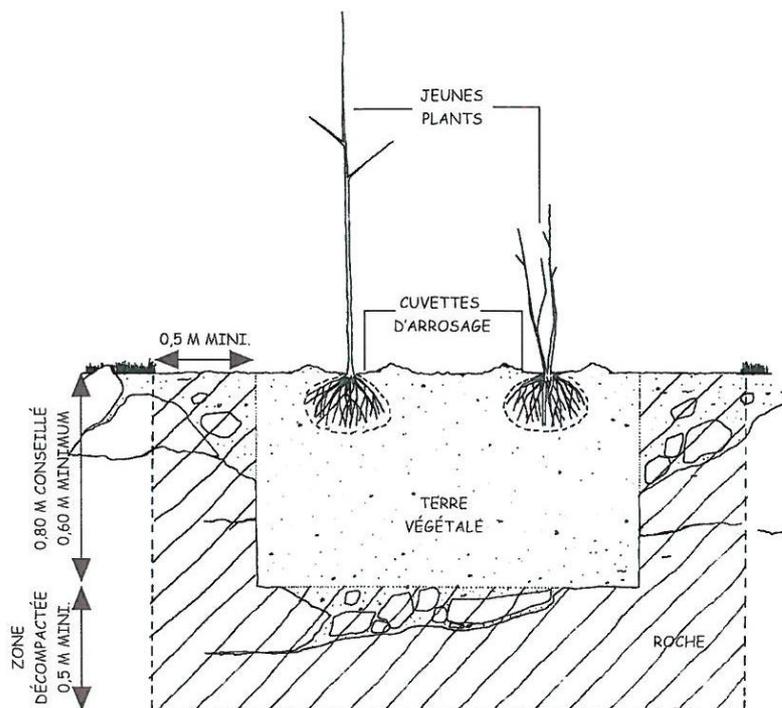
Le terrain meuble représente le cas idéal. Il peut cependant être nécessaire d'améliorer le sol avant la plantation.



Planter en terrain rocheux

En terrain rocheux, il convient de fragmenter et fissurer la roche en périphérie de la tranchée. L'opération peut être réalisée manuellement si la roche est altérée.

Les roches très massives peuvent nécessiter l'emploi de moyens mécaniques (pelles, brise-roche) voire d'explosifs ; il convient de faire appel à un professionnel pour réaliser ces travaux qui restent coûteux.



Plantes grimpantes

Treilles ombrageant l'entrée de la maison, rosiers soulignant le bolet, ou encore lianes s'enroulant sur la tonnelle en fer forgé... Dans le Lot l'utilisation des grimpantes est souvent indissociable de l'architecture traditionnelle qu'elles viennent souligner ou prolonger. Derrière le vocable "grimpantes" se cachent une variété de formes végétales et de plantes dont le présent document propose un aperçu.

SAVOIR RECONNAITRE LES PLANTES GRIMPANTES

Dans le langage courant une "grimpante" désigne une plante capable de croître sur un support vertical tel un mur, une clôture ou encore un arbre. Derrière ce vocable générique, la nature cache pourtant des adaptations biologiques diverses que le jardinier réutilise afin d'habiller des supports verticaux. En effet, selon les espèces, certaines plantes grimpantes ont des aptitudes biologiques spécifiques (liane volubile...) ou bien possèdent des organes particuliers (vrilles, crampons...) qui leur permettent de grimper naturellement sur des supports. D'autres espèces, au contraire, demandent à être aidées et accrochées par des liens divers sur des supports : c'est le palissage.

Les plantes sarmenteuses : elle ne possèdent pas d'organes spécifiques. Ces plantes laissent "filer" leur rameaux qui s'appuient sur les supports à coloniser. Le support doit être ajouré pour que la plante puisse le recouvrir efficacement. Souvent, les plantes sarmenteuses doivent être attachées à leur support (au moins dans leur jeunesse).

Rosiers grimpants, Jasmin d'hiver...

Les plantes volubiles : leur tiges s'enroulent d'elles mêmes autour d'un support à claire-voie.

Glycines, chèvrefeuilles...

Les plantes à crampons : certains de leur rameaux émettent de courtes racines qui se fixent au support. Ces plantes peuvent coloniser des supports pleins (murs, troncs...) ou à claire-voie.

Lierres, Hortensia grimpant...

Les plantes à vrilles : ces plantes émettent des "courts rameaux" souples qui s'entortillent sur le premier support à claire-voie qu'ils rencontrent (autre plante, treillage...).

Clématites, Passiflore...

Les plantes à ventouses : elles possèdent des organes en forme de "minuscules rameaux" terminés par des disques qui se plaquent définitivement sur le support à coloniser.

Vignes vierges...

DES GRIMPANTES POUR L'OMBRE

Fausse vigne-vierge (<i>Parthenocissus tricuspidata</i>)	Plante à ventouses très vigoureuse qui peut couvrir plus de 200 m ² Croissance rapide. Coloration automnale très vive
Hortensia grimpant (<i>Hydrangea petiolaris</i>)	Plante à crampon à floraison blanche. Croissance moyenne à lente Affectionne les sols plutôt frais, neutre à acide
Lierres (<i>Hedera spp.</i>)	Plantes à crampon très rustiques à feuillage persistant. Sur tout type de sol
Rosiers (<i>Rosa spp.</i>)	Plantes sarmenteuses traditionnellement palissées sur les maisons ou des pergolas Certaines variétés acceptent une ombre peu dense, sans trop d'humidité
Schizophragma (<i>Schizophragma hydrangeoides</i>)	Plante à crampon à floraison blanche. Croissance moyenne à lente Affectionne les sols frais et fertile, neutre à légèrement acide
Vigne vierge (<i>Parthenocissus quinquefolia</i>)	Plante à vrilles. Feuillage vert franc se colorant en rouge à l'automne <i>P. quinquefolia</i> 'Muralis' possède des ventouses lui permettant de se fixer seule au support

DES GRIMPANTES POUR LE SOLEIL ET LA MI-OMBRE

Bignogne (<i>Campsis radicans</i> ou <i>C. grandiflora</i>)	Plante à crampon vigoureuse et d'usage traditionnel. L'été, fleurs en trompette du rouge au jaune suivant les variétés
Chèvrefeuilles (<i>Lonicera spp.</i>)	Plantes volubiles vigoureuses à floraison printanière odorante (sauf quelques variétés) Certaines variétés possèdent un feuillage persistant
Clématites (<i>Clématis spp.</i>)	Plantes à vrilles affectionnant les sols frais et les expositions ensoleillées Certaines variétés possèdent un feuillage persistant
Fausse vigne-vierge (<i>Parthenocissus tricuspidata</i>)	Plante à ventouses très vigoureuse qui peut de couvrir 200 m ² Coloration automnale vive
Glycine (<i>Wisteria spp.</i>)	Plante volubile vigoureuse à floraison printanière violacée parfumée. Eviter d'enrouler la plante directement sur des ferronneries délicates.
Jasmin officinal (<i>Jasminus officinale</i>)	Plante volubile affectionnant le plein soleil. Floraison estivale odorante
Jasmin d'hiver (<i>Jasminus nudiflorum</i>)	Plante sarmenteuse traditionnelle. Floraison hivernale jaune vif
Kiwi (<i>Actinidia deliciosa</i>)	Plante volubile vigoureuse. Sol fertile et exposition à l'abri des vents Nécessité de planter un pied mâle et un pied femelle pour assurer la fructification La variété 'Solo' est autofertile
Lierres (<i>Hedera spp.</i>)	Plantes à crampon très rustiques à feuillage persistant. Sur tout type de sol
Renouée grimpante (<i>Fallopia aubertii</i>)	Plante volubile à croissance rapide. Floraison blanche légère en fin d'été
Rosiers (<i>Rosa spp</i>)	Plantes sarmenteuses traditionnellement palissées sur les maisons ou sur des pergolas
Vigne vierge (<i>Parthenocissus quinquefolia</i>)	Plante à vrille. Feuillage vert franc se colorant en rouge à l'automne <i>P. quinquefolia</i> 'Muralis' possède des ventouses pour se fixer seule au support
Vigne (<i>Vitis vinifera</i>)	Plante à vrille à utilisation traditionnelle emblématique (treille des façades....) Son utilisation permet d'allier décor végétal et production de fruit

N. B. : les indications de croissance sont données à titre indicatif. La nature du sol et les soins apportés aux plantations influent sur le développement de la plante ainsi que sa sur vitesse de croissance.