

Département
Du Lot

Commune de
PRAYSSAC

3° REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4 - PARTIE REGLEMENTAIRE

4.1 - REGLEMENT : PARTIE ECRITE

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU 01 AVRIL 2016 (ADDITIF A LA SUITE)

3° REVISION :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

Arrêtée le :

10/07/2013

Approuvée le :

Exécutoire le :

P.O.S valant P.L.U approuvé le 04/09/1986

1^{ère} révision approuvée le 26/01/1993

2^{ème} révision approuvée le 15/09/2005

3^{ème} révision approuvée le

Atelier Sol et Cite
Gérard FRESQUET-Brigitte FRAUCIEL
Urbanistes OPQU- Architectes dplg
23 route de Blagnac - 31200 TOULOUSE
Faubourg de Narcès - 46800 MONTCUQ
Tel : 05.61.57.86.43 - Fax : 05.61.57.97.78
E-Mail : contact@soletcite.com

4.1

TITRE 1- DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES	5
ZONE U	5
ZONE AU	16
ZONE A	24
ZONE N	30

TITRE 1- DISPOSITIONS GENERALES

1- CHAMP D'APPLICATION

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

2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du PLU se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public du R.N.U., ci-après :

Extrait du rapport de présentation :

« Sont et demeurent notamment applicables au territoire concerné

1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme

R.111.2 : salubrité et sécurité publique,

R.111.4 : vestiges archéologique,

R.111.15 : préservation de l'environnement,

R.111.21 : respect des sites et paysages naturels et urbains.

2 - Les articles L. 111-9, L 111-10, L 421-4,

3 - Les servitudes d'utilité publique répertoriées en annexe spécifique du dossier de plan local d'urbanisme.

4 - Les périmètres visés à l'article R 123.13 qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont répertoriés à titre d'information sur les documents graphiques».

3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte des zones et des secteurs de zones :

ZONES URBAINES :

- la zone U et ses secteurs :
 - o Ua,
 - o Ub,
 - o Uc,
 - o Ue,
 - o Ul,
 - o Ux

ZONES D'URBANISATION FUTURE :

- la zone AU et ses secteurs 1AU et 2AU

ZONE AGRICOLE :

- la zone A et ses secteurs Ah et Ap

ZONE NATURELLE :

- la zone N et son secteur Nh

Le territoire comporte également :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.
- Des éléments protégés au titre de l'article L123-1-5 7° du C.U identifiant la trame verte et bleue.

4- ORGANISATION DU REGLEMENT

Extrait du rapport de présentation :

« Article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : les conditions de desserte par les réseaux

Article 5 : la superficie minimale des terrains

Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : l'emprise au sol des constructions

Article 10 : la hauteur des constructions

Article 11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Article 12 : le stationnement

Article 13 : les espaces libres et les plantations

Article 14 : le coefficient d'occupation des sols. »

5- OUVRAGES TECHNIQUES D'INTERET COLLECTIF

Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 de chaque zone, l'édification d'ouvrage techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

6- RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée après un sinistre à l'exception des sinistres liés aux risques naturels majeurs, dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

7- PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Extrait du rapport de présentation :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions (...) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet (article L531-14 du code du patrimoine).

Le service compétent relevant de la préfecture de région Midi-Pyrénées est le Service Régional de l'Archéologie, 32 rue de la Dalbade, BP 811, 31080 Toulouse cedex 6.

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

L'article L332-2 du code pénal prévoit les peines encourues au cas de la destruction, la dégradation ou la détérioration réalisée sur « un immeuble classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ».

8 PRISE EN COMPTE DES RISQUES

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels le risque inondation du « Bassin du Lot aval-Vert-Masse », approuvé par arrêté préfectoral du 09/06/2008. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer aux prescriptions réglementaires correspondantes.

9- ARTICLE R 123-10-1

Conformément aux dispositions du décret n°2007-18 du 5 janvier 2007, dans le cas d'un groupe d'habitations ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'un partage en propriété ou en jouissance, les règles du plan local d'urbanisme s'appliquent à l'intérieur du groupe d'habitations ou de la parcelle.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

ZONE U

La zone urbaine U est divisée en 6 secteurs :

- **3 secteurs à vocation d’habitat :**

- Le secteur Ua dont la vocation est mixte : habitat, commerces, services ainsi que des équipements publics ou d’intérêt collectif,
- Le secteur Ub qui correspond aux extensions du centre-bourg, compte principalement des constructions à usage d’habitation, quelques structures d’équipements, de commerces et d’activités, la mixité des fonctions y est encouragée tant qu’elle reste compatible avec le caractère de la zone,
- Le secteur Uc englobant les zones urbanisées éloignées du centre-bourg, à vocation majeure d’habitat,

- **3 secteurs à vocation d’activités:**

- Le secteur Ua à vocation touristique et de d’équipements de loisirs,
- Le secteur Ue correspondant aux zones d’activités commerciales,
- Le secteur Ux couvrant la zone d’activités de Meymes.

Conformément au code du Patrimoine, livre V, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l’objet d’une déclaration immédiate aux services compétents (Direction régionale des Affaires Culturelles, SRACP, 32 rue de la Dalbade, BP 811, 31080 Toulouse Cedex 6 ; Tél 05-67-73-21-14 ; fax 05-61-99-98-82) avant la poursuite des travaux. En particulier, l’article R523-1 qui prévoit que « les opérations d’aménagement, de constructions d’ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d’affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l’étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d’aménagement ».

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant le risque inondation du « Bassin du Lot aval-Vert-Masse » approuvé par le Préfet du Lot le 06/06/2008. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint en annexe.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1) Les constructions et installations à usage d’exploitation agricole et forestière,
- 1.2) Les constructions et installations à usage d’habitat à l’exception des cas fixés à l’article 2,

- 1.3) Les constructions et installations à usage industriel à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.4) Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.5) Les terrains de camping et de caravaning, les constructions à vocation d'hébergement hôtelier à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.6) les habitations légères de loisirs, sauf celles autorisées à l'article 2 ci-après,
- 1.7) Le stationnement de caravanes non lié à l'habitation principale,
- 1.8) Les groupes de garage y compris de caravanes sauf s'ils sont liés à une opération de construction,
- 1.9) les dépôts de véhicules,
- 1.10) L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.11) Les installations classées sauf celles autorisées à l'article 2.
- 1.12) Dans les espaces concernés par la protection L 123-1-5 7° du C.U au titre de la préservation de la trame verte et bleue, tout aménagement ayant pour effet de détruire ou détériorer l'équilibre écologique du milieu concerné.

ARTICLE U 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

1- Rappel : l'édification de clôture sur rue et emprise publique est soumise à déclaration

2- Dans tous les secteurs :

- 2.1) La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;

3- Dans le secteur Ua :

- 3.1) La construction, l'aménagement, l'extension et la réhabilitation de constructions et installations à usage d'habitat,
- 3.2) L'aménagement des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, qu'ils visent aux normes de confort, et qu'ils ne changent la vocation des rez-de-chaussée commerciaux,
- 3.3) Les installations classées si elles sont nécessaires à la vie du centre-bourg ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets, conformément au décret n° 2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et au règlement sanitaire départemental.

- 3.4) L'implantation de constructions et installations à usage de commerce et artisanat sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et que la superficie de surface de plancher soit inférieure à 100,00 m².

4- Dans le secteur Ub :

- 4.1) La construction, l'aménagement, l'extension et la réhabilitation de constructions et installations à usage d'habitat,
- 4.2) Les installations classées si elles sont nécessaires à la vie du quartier ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets, conformément au décret n° 2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et au règlement sanitaire départemental.
- 4.3) L'implantation de constructions et installations à usage de commerce et artisanat sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

5- Dans le secteur Uc :

- 5.1) La construction, l'aménagement, l'extension et la réhabilitation de constructions et installations à usage d'habitat,
- 5.2) Les installations classées si elles sont nécessaires à la vie du hameau ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets, conformément au décret n° 2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et au règlement sanitaire départemental.
- 5.3) L'implantation de constructions et installations à usage de commerce et artisanat sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et que la superficie de surface de plancher soit inférieure à 100 m².

6- Dans le secteur Ue :

- 6.1) Les constructions à usage d'habitat sous réserve que ce soient des logements de fonction et qu'ils soient intégrés au volume de l'activité,
- 6.2) La création d'annexes à l'habitat, de piscines, l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à condition qu'elles ne dépassent pas 50 % de l'existant à la date d'approbation du PLU ;
- 6.3) Les installations et construction à usage de commerce et d'artisanat,
- 6.4) Les installations classées si elles sont nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets, conformément au décret n° 2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et au règlement sanitaire départemental.

7- Dans le secteur UI :

- 7.1) Les constructions, installations et aménagements à vocation d'hébergement hôtelier,

- 7.2) Les terrains de camping et de caravaning,
- 7.3) Les habitations légères de loisirs.

8- Dans le secteur Ux :

- 8.1) Les constructions à usage d'habitat sous réserve que ce soient des logements de fonction et qu'ils soient intégrés au volume de l'activité,
- 8.2) La création d'annexes à l'habitat, de piscines, l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à condition qu'elles ne dépassent pas 50 % de l'existant à la date d'approbation du PLU.
- 8.3) Les constructions et installations à vocation d'industrie, de commerce et d'artisanat,
- 8.4) Les installations classées si elles sont nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets, conformément au décret n° 2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et au règlement sanitaire départemental.

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

Les accès sont soumis à permis de voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Pour les voiries à double sens :

- Largeur minimale de chaussée : 4,5 mètres,
- Largeur minimale emprise voirie : 6 mètres.

Pour les voiries à sens unique :

- Largeur minimale de chaussée : 3 mètres,
- Largeur minimale emprise voirie : 4.5 mètres hors fossés.

2- voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, présentant des caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement :

2.1) Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur.

2.2) Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur,

Dans le cas d'impossibilité d'absorption, le constructeur doit réaliser à sa charge les dispositifs techniques de traitement des effluents industriels.

3- Réseaux divers

Dans la mesure du possible les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

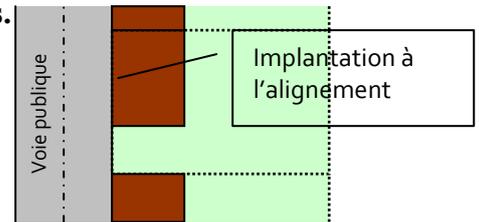
Pour les parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif, la superficie des parcelles sera conforme aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées.

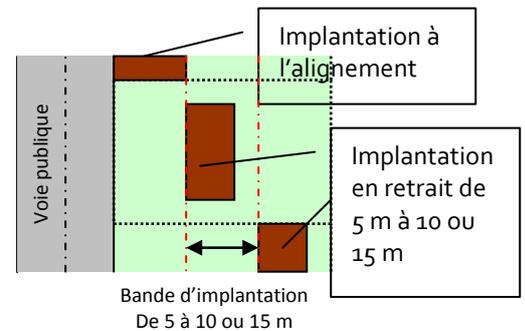
1- Dans le secteur Ua :

- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6m de l'emprise de la voie pour la route départementale 811.
- Les constructions seront implantées à l'alignement des voies.



2- Dans le secteur Ub :

- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6m de l'emprise de la voie pour la route départementale 811.
- Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 5 mètres et maximum de 10 m par rapport à l'emprise actuelle ou future des voies.

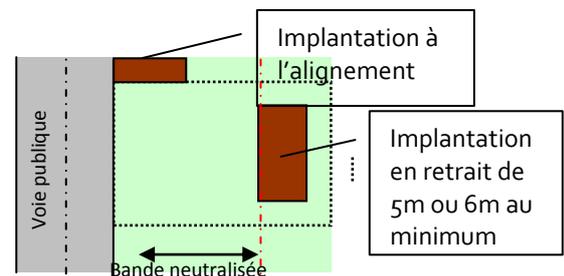


3- Dans le secteur Uc :

- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6m de l'emprise de la voie pour la route départementale 811.
- Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 5 mètres et maximum de 15 m par rapport à l'emprise actuelle ou future des voies

4- Dans le secteur U1 :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'emprise actuelle ou future des voies.



5- Dans les secteurs Ue et Ux :

- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6m de l'emprise de la voie pour la route départementale 811.
- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait de 6 m minimum par rapport à l'emprise actuelle ou future des voies.

6- Dans tous les secteurs :

6.1) Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques l'imposent,
- Pour tenir compte de la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes;
- Lors de l'étude d'un plan masse concernant un groupe d'habitations.
- En raison de la nature du sol.

6.2) Les piscines doivent être implantées à une distance de 1 mètre minimum de l'emprise publique.

7- Pour les équipements publics :

Sur la voie principale d'accès à chaque équipement, une partie de la façade sera implantée soit à l'alignement, soit dans une bande de recul de 10 mètres par rapport à la limite de l'unité foncière, pour participer à l'urbain. Pour le reste de la façade, non réglementé.

La largeur de la bande de recul pourra être portée à 25 mètres dans la mesure où, sur la bande concernée, serait aménagé un parvis.

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

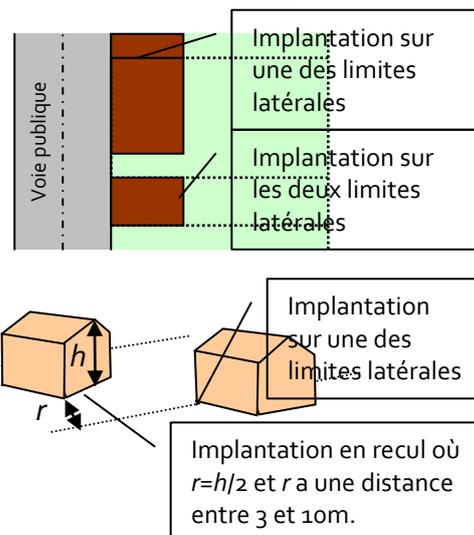
1- Dans le secteur Ua :

Les constructions seront implantées au moins sur une des deux limites séparatives latérales de l'unité foncière.

2- Dans les autres secteurs :

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit à une distance égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 3 mètres et un maximum de 10 mètres.

Pour l'extension des bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, une implantation différente peut être autorisée.



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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est admise à condition qu'ils soient éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 3 mètres et au maximum de 15 mètres.

Toutefois, des distances inférieures à celles définies ci-dessus peuvent être admises sous réserve du respect des règles de Sécurité Incendie après étude justificative.

Des dispositions ne correspondant pas au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées pour les annexes.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Définition de la hauteur :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusque sous la sablière du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

2- Dans le secteur Ua :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser :

- soit 9 mètres à la sablière du toit,
- soit la hauteur de l'immeuble voisin.

3- Dans les secteurs Ub, Uc et Ul:

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7,50 mètres à la sablière.

4- Dans les secteurs Ue et Ux:

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres à la sablière, exception faite d'éléments techniques ponctuels nécessitant une hauteur plus importante.

5- Non réglementé pour les équipements publics.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager. Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien en maintenant et en mettant en valeur les éléments d'architecture existants caractéristiques. Dans les espaces concernés au titre de la protection L 123-1-5 7° du C.U. au titre de la préservation de la trame verte et bleue, les clôtures devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs doivent intégrer des ouvertures et aspérités et seront limitées à 0.50 m de haut.

2- Dans les secteurs Ua, Ub, Uc et Ul:

2.1) Toitures :

- Toitures terrasses : sont autorisées,
- Toitures inclinées : seront réalisées en tuiles demi-rondes ou en tuile plate conformément aux toitures riveraines, elles auront des pentes conformes aux pentes existantes riveraines
- Dans le secteur Ua tout autre matériau que les tuiles vieillies et sablées est interdit.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, les ouvertures vitrées en toiture, les éléments techniques, et les dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc....)

2.2) Parements :

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'homogénéité architecturale de l'agglomération ancienne.

Sont notamment interdits : l'emploi nu de matériaux destinés à être recouverts et l'imitation de matériaux.

2.3) Clôture :

Les murets en pierre devront être conservés.

Les clôtures bâties, sur rue, et leur couronnement devront être réalisés soit en enduit soit en pierre conformément aux enduits et pierres existant de la zone.

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,80 mètre.

Dans les secteurs Ub et Uc :

Les clôtures en limite avec la zone naturelle (N) seront perméables, les murs devront intégrer des ouvertures et des aspérités et seront limités à 0.5 m de haut.

Les clôtures végétales seront réalisées en végétaux d'essences locales mélangées (voir liste annexée).

2.4) Annexes :

Elles seront construites dans des matériaux en cohérence avec le bâtiment principal et dans le respect de l'architecture traditionnelle.

3- Dans les secteurs Ue et Ux :

3.1) Axes de composition des bâtiments :

Le plus grand axe de composition du bâtiment devra être orienté soit parallèlement soit perpendiculairement à la route qui les dessert dans la mesure du possible.

3.2) Toitures :

Pour les bâtiments où la lumière zénithale est indispensable (ateliers par exemple) la toiture sera adaptée aux contraintes de fonctionnement du bâtiment sans pour autant se transformer en une toiture à 2 pentes.

Cependant la recherche du traitement des toitures peut conduire à l'emploi de moyens d'expression contemporains tels que :

- toitures décollées des façades par un bandeau périphérique vitré,
- couverture suspendue par poutres tridimensionnelles (structure extérieure),
- verrière centrale en coupole ou en lanterneaux triangulaires,
- éclairage zénithal en toiture ou en encorbellement sur la ou les façades ou tout moyen traduisant une volonté de création architecturale et d'innovation.

Ils devront toutefois rester en harmonie avec l'environnement existant.

Les éléments de production d'énergie renouvelable en toiture sont autorisés.

3.3) Gainés et conduits :

Les gainés et conduits doivent être traités de manière à s'intégrer visuellement aux formes, matériaux, revêtements et couleurs.

3.4) Volumétrie :

La conception du bâtiment devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples, évolutifs, les détails soignés, et le tout traité extérieurement avec des matériaux adaptés garantissant un aspect harmonieux de l'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.

Les bâtiments à usage de bureaux ou de logements seront traités dans l'esprit de l'architecture du bâtiment principal. Toute référence à l'architecture traditionnelle est interdite.

3.5) Matériaux :

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux moellons, fausses pierres, faux marbres, faux bois, ...) et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits

3.6) Couleurs :

Les couleurs vives ne seront utilisées que pour les points de détails et interdites en grande masse.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

1- habitation :

1.1) Dans le secteur Ua : une place par logement

1.2) Dans les secteurs Ub et Uc : 2 places par logement, dont 50 % seront réalisées dans le volume du bâtiment,

2- services et commerces : 1 place pour 25 m² de surface de plancher

3- Equipement hôtelier et de restauration :

Deux places de stationnement pour 3 chambres et une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

4- Bureaux :

Deux places pour 40 m² de surface de plancher.

5- Activités :

Une place de stationnement par poste de travail.

6- Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m² 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 5m².

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront affectées à cet usage et l'équivalent de la 10^{ième} place sera affecté au stationnement des deux roues.

7- Constructions et établissements non prévus ci-dessus :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues, le constructeur est autorisé, pour les places qu'il ne peut réaliser sur son terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit à solliciter une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit à verser une participation financière dans les conditions prévues à l'article R.332.17 du code de l'urbanisme.

ARTICLE U 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés

Sans objet.

2- Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3- Espaces libres - Plantations :

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies d'essences locales mélangées.

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole), des plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

Les végétaux à planter seront choisis dans la liste des essences locales annexées au présent règlement.

ARTICLE U 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE AU

Cette zone comprend des terrains non aménagés réservés pour une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble, en continuité de l'urbanisation existante. Sa vocation est essentiellement d'habitat pour la majorité des secteurs.

Elle comprend plusieurs secteurs à vocation habitat :

- **les secteurs 1AU** qui correspondent à des terrains réservés pour l'urbanisation future par la réalisation d'opérations cohérentes compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation intégrées dans le P.L.U. Il s'agit de secteurs d'urbanisation prioritaires, ils sont situés au cœur de l'urbanisation existante aux lieux-dits « Niaudon », « les Fourqueyries », « Les Plantades », « Cami Ferrat », « le Bourg », et « Les Gardes ».
- **le secteur 2 AU** qui comprend des terrains non aménagés, destinés à l'urbanisation future de quartiers d'habitation, sous forme d'opération d'ensemble, dont les réseaux sont en capacité insuffisante pour accueillir leur développement. Ils seront ouverts à l'urbanisation intégralement ou partiellement par une procédure de modification ou de révision du P.L.U»

Conformément au code du Patrimoine, livre V, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents (Direction régionale des Affaires Culturelles, SRACP, 32 rue de la Dalbade, BP 811, 31080 Toulouse Cedex 6 ; Tél 05-67-73-21-14 ; fax 05-61-99-98-82) avant la poursuite des travaux. En particulier, l'article R523-1 qui prévoit que « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement ».

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant le risque inondation du « Bassin du Lot aval-Vert-Masse » approuvé par le Préfet du Lot le 06/06/2008. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint en annexe.

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1- Dans le secteur 1AU :

- 1.1) Les constructions et installations à usage agricole et forestier,
- 1.2) Les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.3) Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 1.4) Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,

- 1.5) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- 1.6) Les dépôts de véhicules et de matériaux.
- 1.7) Les opérations d'aménagement à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.8) Les constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,
- 1.9) Les constructions et installations à usage artisanal, commercial à l'exception des cas fixés à l'article 2,

2- Dans le secteur 2AU :

Sont interdites les constructions de toute nature sauf celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

1- Rappel : l'édification de clôture sur rue et emprise publique est soumise à déclaration

2- Dans le secteur 1AU :

- 2.1) Les opérations d'aménagement d'ensemble à condition qu'elles soient compatibles avec les schémas d'orientation figurant dans la rubrique «Orientations d'Aménagement et de Programmation» du présent PLU.
- 2.2) Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat nécessaires à la vie du quartier, à condition qu'elles soient inférieures à 100 m² de surface de plancher et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins, conformément au décret n° 2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et au règlement sanitaire départemental.
- 2.3) Les installations classées si elles sont nécessaires à la vie du quartier ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets, conformément au décret n° 2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et au règlement sanitaire départemental.
- 2.4) L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.

3- Dans le secteur 2AU :

- 3.1) Les constructions et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1- accès

Les accès sont soumis à permis de voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

2- voiries

Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Pour les voiries à double sens :

- Largeur minimale de chaussée : 4,5 mètres,
- Largeur minimale emprise voirie : 6 mètres.

Pour les voiries à sens unique :

- Largeur minimale de chaussée : 3 mètres,
- Largeur minimale emprise voirie : 4.5 mètres hors fossés.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation sont soumises aux deux conditions suivantes (remplies simultanément) :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

3- Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Les voiries et cheminements piétons devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs AU.

Dans chaque opération, des cheminements piétons et pistes cyclables accompagnés d'une trame verte, seront mis en place. Ils devront être en liaison avec les cheminements piétons existants sur les parcelles voisines, où avec ceux envisagés à proximité.

Ces cheminements passeront obligatoirement par l'espace central, afin de mettre ces espaces "en réseau", d'une opération à l'autre.

La sécurité sera assurée au niveau des traversées de ces cheminements par les voiries, par un traitement clair et sobre. Pistes cyclables, chemins piétons et voiries seront de préférence séparés par des haies végétales, ou autres moyens.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, présentant des caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement :

2.1) Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur.

2.2) Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3- Réseaux divers

Dans la mesure du possible les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

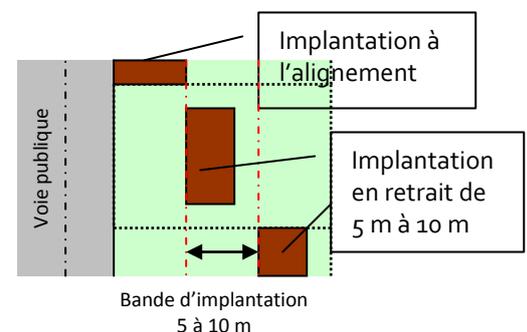
ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour les parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif, la superficie des parcelles sera conforme aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

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

Les règles suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées.

- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6m de l'emprise de la voie pour la route départementale 811.
- Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 5 mètres et maximum de 10 m par rapport à l'emprise actuelle ou future des voies.



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

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques l'imposent,

- Pour tenir compte de la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes;
- Lors de l'étude d'un plan masse concernant un groupe d'habitations.
- En raison de la nature du sol.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 1 mètre minimum de l'emprise publique.

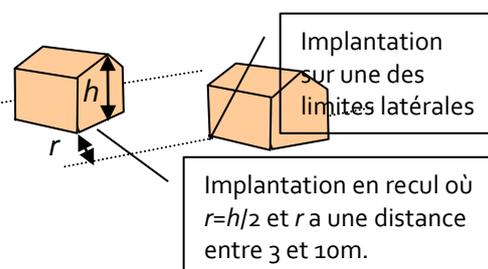
Pour les équipements publics :

Sur la voie principale d'accès à chaque équipement, une partie de la façade sera implantée soit à l'alignement, soit dans une bande de recul de 10 mètres par rapport à la limite de l'unité foncière, pour participer à l'urbain. Pour le reste de la façade, non réglementé.

La largeur de la bande de recul pourra être portée à 25 mètres dans la mesure où, sur la bande concernée, serait aménagé un parvis.

ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit à une distance égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 3 mètres un maximum de 10 mètres.



Pour l'extension des bâtiments existants, une implantation différente peut être autorisée.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Définition de la hauteur :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusque sous la sablière du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

2- Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7,50 mètres à la sablière.

3- Des hauteurs différentes pourront être autorisées lorsqu'il s'agit de s'aligner sur un bâtiment contigu.

4- Non réglementé pour les équipements publics.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager. Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien en maintenant et en mettant en valeur les éléments d'architecture existants caractéristiques.

2- Toitures :

- Toitures terrasses : sont autorisées,
- Toitures inclinées : seront réalisées en tuiles demi-rondes ou en tuile plate conformément aux toitures riveraines, elles auront des pentes conformes aux pentes existantes riveraines
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, les ouvertures vitrées en toiture, les éléments techniques, et les dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc....)

3- Parements :

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'homogénéité architecturale de l'agglomération ancienne.

Sont notamment interdits : l'emploi nu de matériaux destinés à être recouverts et l'imitation de matériaux.

4- Clôtures :

Les murets en pierre devront être conservés.

Les clôtures bâties, sur rue, et leur couronnement devront être réalisés soit en enduit à la chaux soit en pierre conformément pierres existant de la zone.

Les clôtures végétales seront réalisées en végétaux d'essences locales mélangées (voir liste annexée).

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,80 mètre.

Les clôtures en limite avec la zone naturelle (N) seront perméables, les murs devront intégrer des ouvertures et des aspérités et seront limités à 0.5 m de haut.

5- Annexes

Elles seront construites dans des matériaux en cohérence avec le bâtiment principal et dans le respect de l'architecture traditionnelle.

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

1- Habitations :

Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

1.1) Logements aidés par l'Etat

1 place par logement.

1.2) Dans les opérations d'ensemble :

Dans les opérations d'ensemble, il sera rajouté en plus, 2 places pour 10 logements, au niveau des espaces collectifs de l'opération.

2- Commerces :

Deux places pour 40 m² de surface de plancher.

3- Activités :

Une place de stationnement par poste de travail.

4- Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m² 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 5m².

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront affectées à cet usage et l'équivalent de la 10ième place sera affecté au stationnement des deux roues.

5- Constructions et établissements non prévus ci-dessus :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues, le constructeur est autorisé, pour les places qu'il ne peut réaliser sur son terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit à solliciter une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit à verser une participation financière dans les conditions prévues à l'article R.332.17 du code de l'urbanisme.

ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 – Espaces boisés classés

Sans objet.

2 – Autres plantations existantes

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences locales sont préconisées.

3 – Espaces libres - plantations

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences mélangées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements.

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole), des plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

Les haies donnant sur les cheminements piétons, et les espaces publics (rue, place...) seront constituées d'essences mélangées.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, hors cheminements piétonniers, 10 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en espace collectif planté et qualifié en espace public, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.

L'espace collectif principal sera situé conformément aux préconisations des orientations d'aménagement et de programmation. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se mutualiser avec l'espace collectif de ces futures opérations.

Les végétaux à planter seront choisis dans la liste des essences locales annexées au présent règlement.

ARTICLE AU 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- 1- Dans le secteur 1AU : Non réglementé.
- 2- Dans le secteur 2AU : 0.

ZONE A

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune, à valeur agronomique, économique et patrimoniale, elle compte 2 secteurs :

- un secteur Ah qui correspond au bâti existant à vocation non agricole situé en discontinuité des zones urbaines et de manière éclatée dans les espaces agricoles. Ce zonage permettra une évolution limitée des constructions.
- un secteur Ap qui concerne des espaces agricoles à protéger pour leur valeur agronomique sur lesquels l'édification de nouveaux bâtiments sera proscrite.

Conformément au code du Patrimoine, livre V, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents (Direction régionale des Affaires Culturelles, SRACP, 32 rue de la Dalbade, BP 811, 31080 Toulouse Cedex 6 ; Tél 05-67-73-21-14 ; fax 05-61-99-98-82) avant la poursuite des travaux. En particulier, l'article R523-1 qui prévoit que « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement ».

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant le risque inondation du « Bassin du Lot aval-Vert-Masse » approuvé par le Préfet du Lot le 06/06/2008. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint en annexe.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.
- Dans les espaces concernés par la protection L 123-1-5 7° du C.U au titre de la préservation de la trame verte et bleue, tout aménagement ayant pour effet de détruire ou détériorer l'équilibre écologique du milieu concerné.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

1- Rappel : l'édification de clôture sur rue et emprise publique est soumise à déclaration

2- Dans le secteur A, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 2.1) Les constructions et installations, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'irrigation.
- 2.2) Les constructions (ainsi que leur extension) à usage d'habitation et leurs annexes, à la double condition :
 - Qu'elles soient liées et nécessaires au logement des exploitants agricoles (les annexes et les piscines sont considérées nécessaires au logement des exploitants.
 - Qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activité.
- 2.3) Le changement de destination des constructions agricoles à condition qu'elles soient liées à l'activité agricole.
- 2.4) Les installations classées si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole,
- 2.5) Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3- Dans le secteur Ah

- 3.1) La création d'annexes à l'habitat, de piscines, l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à condition qu'elles ne dépassent pas 50 % de l'existant à la date d'approbation du PLU.
- 3.2) Le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'il n'ait pas d'effet dommageable sur l'environnement et ne crée pas de nuisances ou de gêne par rapport aux parcelles voisines.

4- Dans le secteur Ap :

- 4.1) Ne sont autorisées que les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

1- accès

Tous les accès (entrée/sortie) sont interdits sur toutes les RD, sauf dans le cas d'un regroupement de plusieurs accès ou de la mise en sécurité des accès nouveaux.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, obtenu en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

2- voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, présentant des caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement :

2.1) Eaux usées :

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

L'assainissement individuel est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur.

2.2) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...).

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour les parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif, la superficie des parcelles sera conforme aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

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

Les règles suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées.

L'implantation des constructions ou installations par rapport aux voies et emprises publiques sera au moins égale à la hauteur du bâtiment avec une distance minimum de 5 mètres.

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

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques l'imposent,
- Pour tenir compte de la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes;
- En raison de la nature du sol.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 1 mètre minimum de l'emprise publique.

Non réglementé pour les équipements d'intérêt général.

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

Les constructions ou installations peuvent être implantées soit en limite séparative, soit à la hauteur de la façade avec un minimum de 5 mètres.

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

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

1- Dans le secteur Ah :

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doit être au maximum de 20 mètres.

2- Dans les autres secteurs : non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Définition de la hauteur :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusque sous la sablière du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

2- Hauteur :

La hauteur des constructions à vocation d'habitat ne doit pas excéder 7.5 mètres à la sablière.

La hauteur de constructions à vocation agricole ne doit pas excéder 15 mètres à la sablière.

3- Des hauteurs différentes pourront être autorisées lorsqu'il s'agit de s'aligner sur un bâtiment contigu.

4- Non réglementé pour les équipements publics.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager. Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien en maintenant et en mettant en valeur les éléments d'architecture existants caractéristiques.

2- Pour les constructions à usage agricole :

Pour les bâtiments à usage agricole, traités en bardage métallique, il est préconisé d'employer des tons proches du milieu environnant. Ces bardages pourront être également utilisés en toiture.

3- Pour les constructions à usage autre qu'agricole :

3.1) Toitures :

- Toitures terrasses : sont autorisées,
- Toitures inclinées : seront réalisées en tuiles demi-rondes ou en tuile plate conformément aux toitures riveraines, elles auront des pentes conformes aux pentes existantes riveraines
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, les ouvertures vitrées en toiture, les éléments techniques, et les dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc....)

3.2) Parements :

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'homogénéité architecturale de l'agglomération ancienne.

Sont notamment interdits : l'emploi nu de matériaux destinés à être recouverts et l'imitation de matériaux.

3.3) Clôtures :

Les murets en pierre devront être conservés.

Les clôtures bâties, sur rue, et leur couronnement devront être réalisés soit en enduit à la chaux soit en pierre conformément pierres existant de la zone.

Les clôtures végétales seront réalisées en végétaux d'essences locales mélangées (voir liste annexée).

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,80 mètre.

Les clôtures en limite avec la zone naturelle (N) seront perméables, les murs devront intégrer des ouvertures et des aspérités et seront limités à 0.5 m de haut.

Dans les espaces concernés au titre de la protection L 123-1-5 7° du C.U. au titre de la préservation de la trame verte et bleue, les clôtures devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs doivent intégrer des ouvertures et aspérités et seront limitées à 0.50 m de haut.

3.4) Annexes

Elles seront construites dans des matériaux en cohérence avec le bâtiment principal et dans le respect de l'architecture traditionnelle.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 – Espaces boisés classés :

Sans objet.

2 – Autres plantations existantes :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences locales sont préconisées.

3 – Espaces libres – plantations :

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives d'essences locales mélangées ou des arbres à croissance rapide.

Les végétaux à planter seront choisis dans la liste des essences locales annexées au présent règlement.

ARTICLE A 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE N

La zone N correspond d'une manière générale, aux espaces naturels de la commune, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou de leur intérêt historique, où seule l'extension limitée des bâtiments existants et leurs annexes sera autorisée.

Elle comprend deux secteurs :

- le secteur N qui correspond à la zone naturelle,
- le secteur Nh correspond au bâti existant situé en zone naturelle, en discontinuité des zones urbaines et de manière éclatée sur le territoire. Ce zonage permettra une évolution limitée des constructions

Conformément au code du Patrimoine, livre V, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents (Direction régionale des Affaires Culturelles, SRACP, 32 rue de la Dalbade, BP 811, 31080 Toulouse Cedex 6 ; Tél 05-67-73-21-14 ; fax 05-61-99-98-82) avant la poursuite des travaux. En particulier, l'article R523-1 qui prévoit que « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement ».

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant le risque inondation du « Bassin du Lot aval-Vert-Masse » approuvé par le Préfet du Lot le 06/06/2008. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint en annexe.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous,
- Dans les espaces concernés par la protection L 123-1-5 7° du C.U au titre de la préservation de la trame verte et bleue, tout aménagement ayant pour effet de détruire ou détériorer l'équilibre écologique du milieu concerné.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- Rappel : l'édification de clôture sur rue et emprise publique est soumise à déclaration**
- 2- les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

3- Dans le secteur N : Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, ainsi que les équipements publics, s'ils ne sont pas incompatibles avec la vocation de la zone.

4- Dans le secteur Nh :

4.1) La création d'annexes à l'habitat, de piscines, l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à condition qu'elles ne dépassent pas 50 % de l'existant à la date d'approbation du PLU.

4.2) Le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'il n'ait pas d'effet dommageable sur l'environnement et ne crée pas de nuisances ou de gêne par rapport aux parcelles voisines.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - accès

Tous les accès (entrée/sortie) sont interdits sur toutes les RD, sauf dans le cas d'un regroupement de plusieurs accès ou de la mise en sécurité des accès nouveaux.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, obtenu en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

2 - voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, présentant des caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement :

2.1) Eaux usées

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

L'assainissement individuel est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur.

2.2) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...).

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour les parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif, la superficie des parcelles sera conforme aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

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

Les règles suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées.

- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6m de l'emprise de la voie pour la route départementale 811.
- L'implantation des constructions ou installations par rapport aux voies et emprises publiques sera au moins égale à la hauteur du bâtiment avec une distance minimum de 5 mètres.

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

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques l'imposent,
- Pour tenir compte de la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes;
- En raison de la nature du sol.

Les piscines ne sont pas assujetties à cette règle.

Non réglementé pour les équipements d'intérêt général.

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

Les constructions ou installations peuvent être implantées soit en limite séparative soit à une distance égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 5 mètres.

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

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

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doit être au maximum de 20 mètres.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Définition de la hauteur :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusque sous la sablière du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

2- Hauteur :

La hauteur des constructions à vocation d'habitat ne doit pas excéder 7.5 mètres à la sablière.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées lorsqu'il s'agit de s'aligner sur un bâtiment contigu.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager. Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien en maintenant et en mettant en valeur les éléments d'architecture existants caractéristiques.

2- Toitures :

- Toitures terrasses : sont autorisées,
- Toitures inclinées : seront réalisées en tuiles demi-rondes ou en tuile plate conformément aux toitures riveraines, elles auront des pentes conformes aux pentes existantes riveraines
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, les ouvertures vitrées en toiture, les éléments techniques, et les dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc....

3- Parements :

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'homogénéité architecturale de l'agglomération ancienne.

Sont notamment interdits : l'emploi nu de matériaux destinés à être recouverts et l'imitation de matériaux.

4- Clôture :

Les murets en pierre devront être conservés.

Les clôtures bâties, sur rue, et leur couronnement devront être réalisés soit en enduit à la chaux soit en pierre conformément pierres existant de la zone.

Les clôtures végétales seront réalisées en végétaux d'essences locales mélangées (voir liste annexée).

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,80 mètre.

Les clôtures en limite avec la zone naturelle (N) seront perméables, les murs devront intégrer des ouvertures et des aspérités et seront limités à 0.5 m de haut.

Dans les espaces concernés au titre de la protection L 123-1-5 7° du C.U. au titre de la préservation de la trame verte et bleue, les clôtures devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs doivent intégrer des ouvertures et aspérités et seront limitées à 0.50 m de haut.

5- Annexes

Elles seront construites dans des matériaux en cohérence avec le bâtiment principal et dans le respect de l'architecture traditionnelle.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés

Sans objet.

2 - Autres plantations existantes

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences locales sont préconisées.

3 - Espaces libres - plantations

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives d'essences locales mélangées ou des arbres à croissance rapide.

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole), des plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

Les végétaux à planter seront choisis dans la liste des essences locales annexées au présent règlement.

ARTICLE N 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ANNEXES

LEGISLATIONS CONNEXES

Code de la construction et de l'habitation

Article L112-16

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

Code rural (nouveau)

Article L111-3

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

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

FICHE CAUE 81 : ADAPTATION AU SOL DES CONSTRUCTIONS ET POSITIONNEMENT SUR LE TERRAIN



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

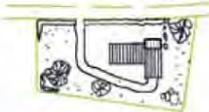
L'implantation de la maison sur le terrain doit privilégier un accès le plus direct possible au garage et une bonne orientation du bâti par rapport à la voie et à l'environnement.

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

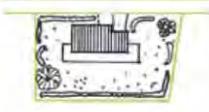
Quelques exceptions :

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

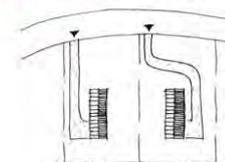
NON Car emprise trop importante du passage des véhicules



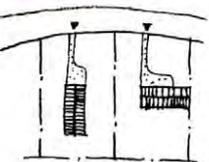
OUI Car accès direct au garage



NON Car emprise trop importante du passage des véhicules.



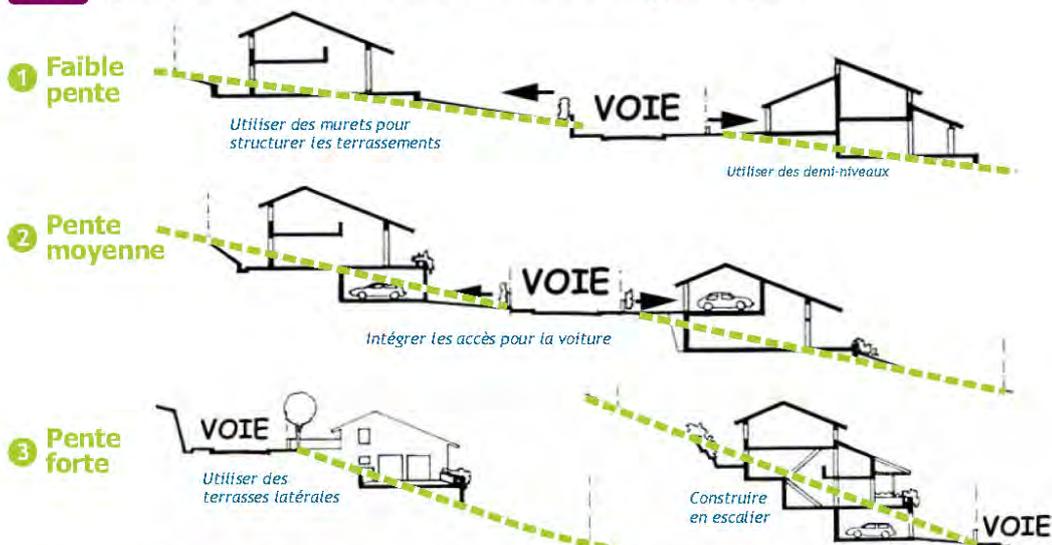
OUI l'accès au garage est direct.



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



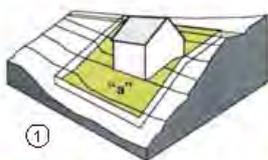
Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels :

- 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

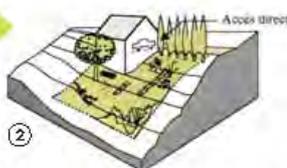


Dans cet exemple, le positionnement de la maison ne montre pas comment seront traités les accès au garage par rapport à la voie, le stationnement, etc.

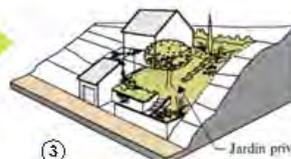
Une réflexion globale est nécessaire et ce d'autant plus que la pente est importante, car les dénivelés à franchir engendreront des voies très importantes.

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

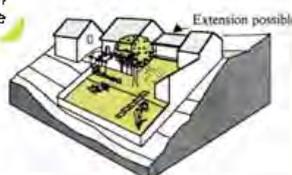
Soit le garage est intégré à la construction, de plain-pied avec la voie. Auquel cas la conception de la maison devra être adaptée



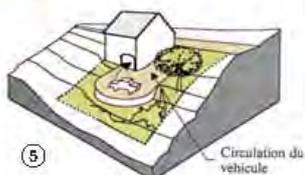
Soit il est séparé de la maison, mais il participe à la construction de la limite de propriété, en escalier... (ex. 3)



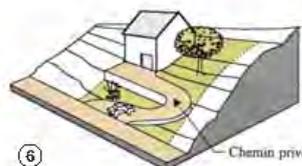
...ou en linéaire (ex. 4) participant à la façade urbaine



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



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)



Exemples



Façade perpendiculaire aux courbes de niveaux

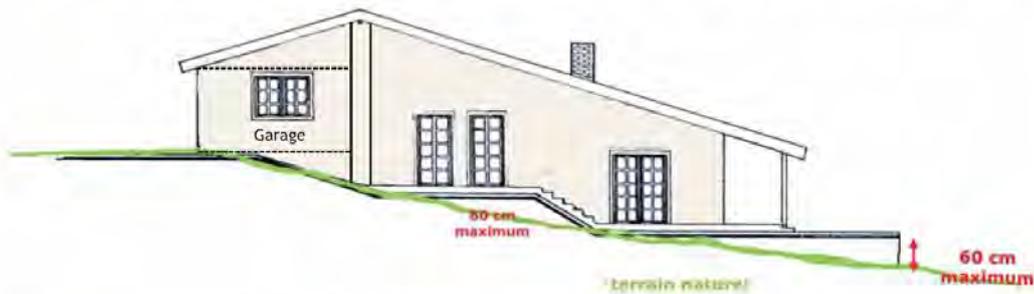
Dans la majorité des cas, le façage des constructions est parallèle aux courbes de niveaux. Il peut y avoir des exceptions, si un parti architectural fort le justifie, comme cette maison construite en partie sur pilotis.



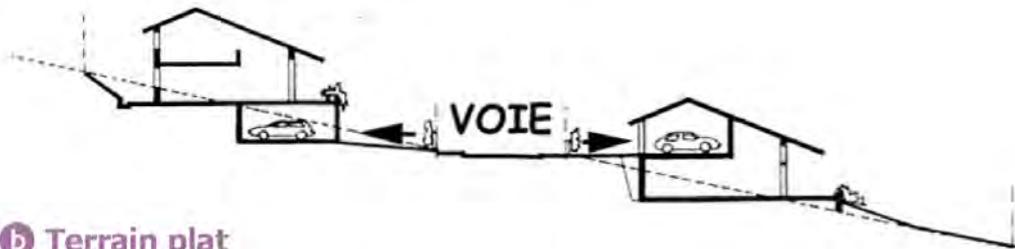
Préconisations

a Terrain en pente

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

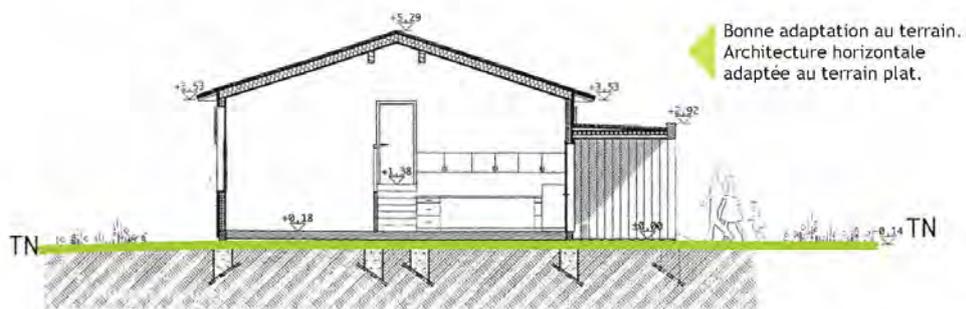


- 2 Les garages doivent être au même niveau que les voies. Intégrer les accès pour la voiture.



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

réaction & illustrations : CAUE du Tarn • création graphique & mise en page : alpha graph • 81 réalimont • 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

FICHE CAUE 46 : VEGETATION DES CAUSSES



végétal & paysage

Les Causse

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

Ailanthé (<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 europæa</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 naturalisé 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 Causse. 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 Causse 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-Antoinin'
Saule blanc (<i>Salix alba</i>)	Arbre des bords d'eau pouvant être émondé et conduit en têtard



Les Causses

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

Ailanthé (<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
Ceriser 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

Fiche conçue et réalisée par le CAUE du Lot - Août 2004

FICHE CAUE 46 : PLANTER UNE HAIE



utiliser le végétal

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.

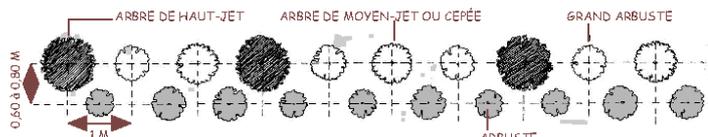
ASSOCIER DIFFERENTES ESPECES DANS UNE MEME HAIE

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.

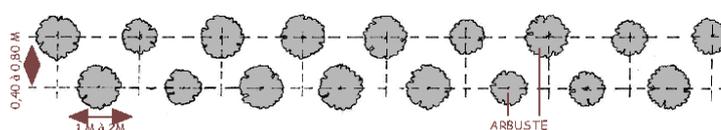
La plantation est réalisée sur deux rangs en quinconce et de façon assez dense.

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.

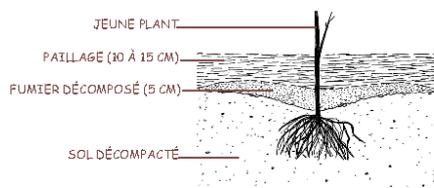


Fiche conçue et réalisée par le CAUE du Lot - Août 2004

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'écarter 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 impustrescibles doivent être évités.

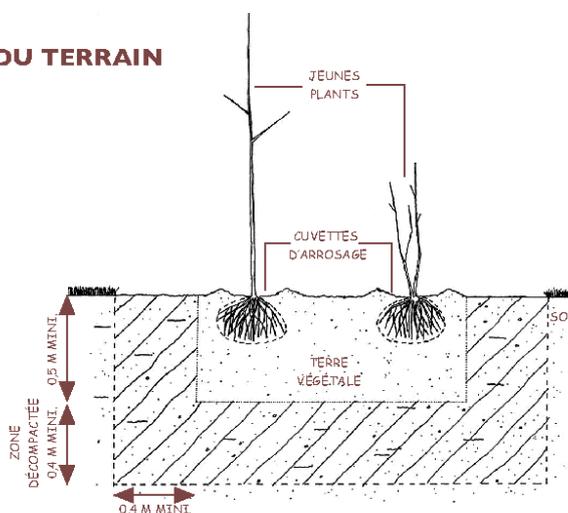
TENIR COMPTE DE LA NATURE DU TERRAIN

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

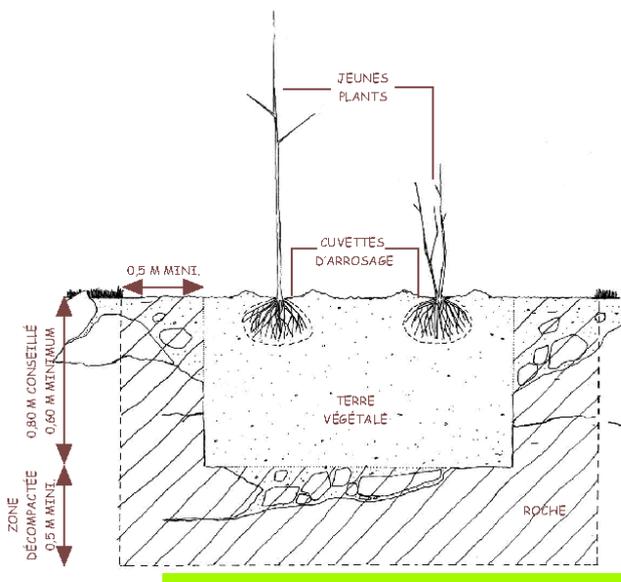
Le terrain meuble représente le cas idéal. Il peut cependant être nécessaire d'améliorer le sol avant la plantation.



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.



FICHE CAUE 46 : LEGISLATION SUR L'UTILISATION DU VEGETAL



utiliser le végétal Législation

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

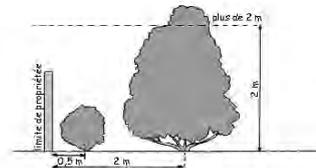
Le cas général

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.



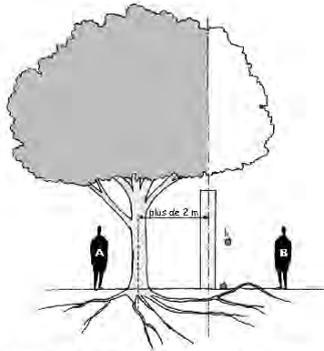
Les plantations en espaliers

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.

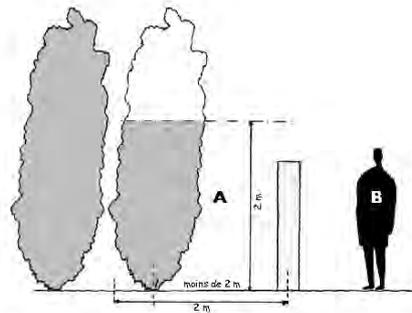
MITOYENNETE

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.

FICHE CAUE 46 : PLANTES GRIMPANTES



végétal & paysage

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 P. <i>quinquefolia</i> 'Muralis' possède des ventouses lui permettant de se fixer seule au support

Fiche conçue et réalisée par le CAUE du Lot - Août 2004

DES GRIMPANTES POUR LE SOLEIL ET LA MI-OMBRE

Bignone (<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 grimpanche (<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 vitesse de croissance.



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-mêmes 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.

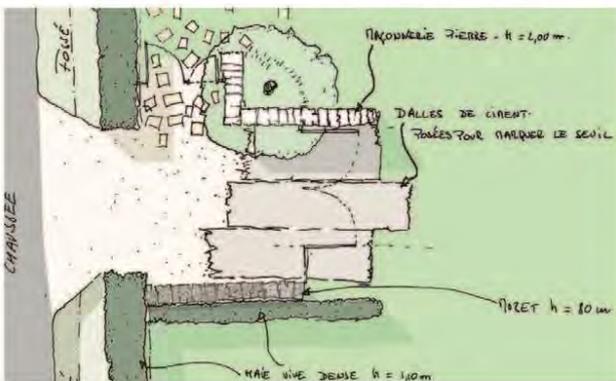
Sa conception doit maintenant intégrer de nouveaux éléments techniques (boîtes aux lettres, coffrets des réseaux...) et répondre à de nouveaux usages (stationnement des véhicules...).

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 **piers** 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.



2 – EXTRAIT DU REGLEMENT LOCAL D'URBANISME ¹

¹ Les pièces du dossier de la modification simplifiée du PLU seront intégrées dans le dossier approuvé

ZONE U

La zone urbaine U est divisée en 6 secteurs :

- 3 secteurs à vocation d'habitat :

- Le secteur Ua dont la vocation est mixte : habitat, commerces, services ainsi que des équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Le secteur Ub qui correspond aux extensions du centre-bourg, compte principalement des constructions à usage d'habitation, quelques structures d'équipements, de commerces et d'activités, la mixité des fonctions y est encouragée tant qu'elle reste compatible avec le caractère de la zone,
- Le secteur Uc englobant les zones urbanisées éloignées du centre-bourg, à vocation majeure d'habitat,

- 3 secteurs à vocation d'activités :

- Le secteur Ui à vocation touristique et de d'équipements de loisirs,
- Le secteur Ue correspondant aux zones d'activités commerciales,
- Le secteur Ux couvrant la zone d'activités de Meymes.

Conformément au code du Patrimoine, livre V, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents (Direction régionale des Affaires Culturelles, SRACP, 32 rue de la Dalbade, BP 811, 31080 Toulouse Cedex 6 ; Tél 05-67-73-21-14 ; fax 05-61-99-98-82) avant la poursuite des travaux. En particulier, l'article R523-1 qui prévoit que « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement ».

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant le risque inondation du « Bassin du Lot aval-Vert-Masse » approuvé par le Préfet du Lot le 06/06/2008. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint en annexe.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1) Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole et forestière,
- 1.2) Les constructions et installations à usage d'habitat à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.3) Les constructions et installations à usage industriel à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.4) Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.5) Les terrains de camping et de caravaning, les constructions à vocation d'hébergement hôtelier à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.6) les habitations légères de loisirs, sauf celles autorisées à l'article 2 ci-après,
- 1.7) Le stationnement de caravanes non lié à l'habitation principale,

- 1.8) Les groupes de garage y compris de caravanes sauf s'ils sont liés à une opération de construction,
- 1.9) les dépôts de véhicules,
- 1.10) L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.11) Les installations classées sauf celles autorisées à l'article 2.
- 1.12) Dans les espaces concernés par la protection L 123-1-5 7° du C.U au titre de la préservation de la trame verte et bleue, tout aménagement ayant pour effet de détruire ou détériorer l'équilibre écologique du milieu concerné.

ARTICLE U 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

1- Rappel : l'édification de clôture sur rue et emprise publique est soumise à déclaration

2- Dans tous les secteurs :

2.1) La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;

3- Dans le secteur Ua :

3.1) La construction, l'aménagement, l'extension et la réhabilitation de constructions et installations à usage d'habitat,

3.2) L'aménagement des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, qu'ils visent aux normes de confort, et qu'ils ne changent la vocation des rez-de-chaussée commerciaux,

3.3) Les installations classées si elles sont nécessaires à la vie du centre-bourg ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets, conformément au décret n° 2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et au règlement sanitaire départemental.

3.4) L'implantation de constructions et installations à usage de commerce et artisanat sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et que la superficie de surface de plancher soit inférieure à 100,00 m².

4- Dans le secteur Ub :

4.1) La construction, l'aménagement, l'extension et la réhabilitation de constructions et installations à usage d'habitat,

4.2) Les installations classées si elles sont nécessaires à la vie du quartier ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets, conformément au décret n° 2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et au règlement sanitaire départemental.

4.3) L'implantation de constructions et installations à usage de commerce et artisanat sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les constructions et les occupations du sol seront compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation lorsqu'elle existe.

5- Dans le secteur Uc :

5.1) La construction, l'aménagement, l'extension et la réhabilitation de constructions et installations à usage d'habitat,

5.2) Les installations classées si elles sont nécessaires à la vie du hameau ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets, conformément au décret n° 2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et au règlement sanitaire départemental.

5.3) L'implantation de constructions et installations à usage de commerce et artisanat sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et que la superficie de surface de plancher soit inférieure à 100 m².

6- Dans le secteur Ue :

6.1) Les constructions à usage d'habitat sous réserve que ce soient des logements de fonction et qu'ils soient intégrés au volume de l'activité,

6.2) La création d'annexes à l'habitat, de piscines, l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à condition qu'elles ne dépassent pas 50 % de l'existant à la date d'approbation du PLU ;

6.3) Les installations et construction à usage de commerce et d'artisanat,

6.4) Les installations classées si elles sont nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets, conformément au décret n° 2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et au règlement sanitaire départemental.

7- Dans le secteur UI :

7.1) Les constructions, installations et aménagements à vocation d'hébergement hôtelier,

7.2) Les terrains de camping et de caravaning,

7.3) Les habitations légères de loisirs.

8- Dans le secteur Ux :

8.1) Les constructions à usage d'habitat sous réserve que ce soient des logements de fonction et qu'ils soient intégrés au volume de l'activité,

8.2) La création d'annexes à l'habitat, de piscines, l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à condition qu'elles ne dépassent pas 50 % de l'existant à la date d'approbation du PLU.

8.3) Les constructions et installations à vocation d'industrie, de commerce et d'artisanat,

8.4) Les installations classées si elles sont nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets, conformément au décret n° 2006-

1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et au règlement sanitaire départemental.

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

Les accès sont soumis à permis de voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Pour les voiries à double sens :

- Largeur minimale de chaussée : 4,5 mètres,
- Largeur minimale emprise voirie : 6 mètres.

Pour les voiries à sens unique :

- Largeur minimale de chaussée : 3 mètres,
- Largeur minimale emprise voirie : 4.5 mètres hors fossés.

2- voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, présentant des caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement :

2.1) Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur.

2.2) Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur,

Dans le cas d'impossibilité d'absorption, le constructeur doit réaliser à sa charge les dispositifs techniques de traitement des effluents industriels.

3- Réseaux divers

Dans la mesure du possible les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

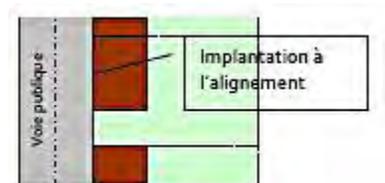
Pour les parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif, la superficie des parcelles sera conforme aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées.

1- Dans le secteur Ua :

- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6m de l'emprise de la voie pour la route départementale 811.
- Les constructions seront implantées à l'alignement des voies.

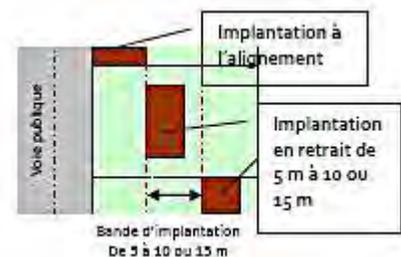


2- Dans le secteur Ub :

- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins
Egale à 6m de l'emprise de la voie pour la route départementale 811.

- Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 5 mètres et maximum de 10 m par rapport à l'emprise actuelle ou future des voies.

Lorsqu'une marge de recul existe sur le document graphique de zonage, celle-ci se substitue à l'alignement.

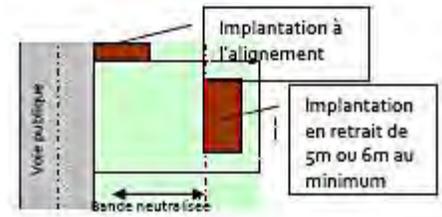


3- Dans le secteur Uc :

- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6m de l'emprise de la voie pour la route départementale 811.
- Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 5 mètres et maximum de 15 m par rapport à l'emprise actuelle ou future des voies

4- Dans le secteur UI :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'emprise actuelle ou future des voies.



5- Dans les secteurs Ue et Ux :

- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6m de l'emprise de la voie pour la route départementale 811.
- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait de 6 m minimum par rapport à l'emprise actuelle ou future des voies.

6- Dans tous les secteurs :

6.1) Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques l'imposent,
- Pour tenir compte de la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes;
- Lors de l'étude d'un plan masse concernant un groupe d'habitations.
- En raison de la nature du sol.

6.2) Les piscines doivent être implantées à une distance de 1 mètre minimum de l'emprise publique.

7- Pour les équipements publics :

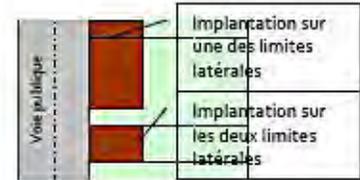
Sur la voie principale d'accès à chaque équipement, une partie de la façade sera implantée soit à l'alignement, soit dans une bande de recul de 10 mètres par rapport à la limite de l'unité foncière, pour participer à l'urbain. Pour le reste de la façade, non réglementé.

La largeur de la bande de recul pourra être portée à 25 mètres dans la mesure où, sur la bande concernée, serait aménagé un parvis.

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

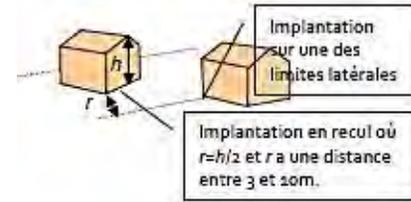
1- Dans le secteur Ua :

Les constructions seront implantées au moins sur une des deux limites séparatives latérales de l'unité foncière.



2- Dans les autres secteurs :

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit à une distance égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 3 mètres et un maximum de 10 mètres.



Pour l'extension des bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, une implantation différente peut être autorisée.

Dans le secteur Ub :

Lorsqu'une marge de recul existe sur le document graphique de zonage, celle-ci se substitue à la limite séparative.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est admise à condition qu'ils soient éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 3 mètres et au maximum de 15 mètres.

Toutefois, des distances inférieures à celles définies ci-dessus peuvent être admises sous réserve du respect des règles de Sécurité Incendie après étude justificative.

Des dispositions ne correspondant pas au paragraphe ci-dessus pourront être autorisées pour les annexes.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Définition de la hauteur :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusque sous la sablière du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

2- Dans le secteur Ua :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser :

- soit 9 mètres à la sablière du toit,
- soit la hauteur de l'immeuble voisin.

3- Dans les secteurs Ub, Uc et UI :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7,50 mètres à la sablière.

4- Dans les secteurs Ue et Ux:

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres à la sablière, exception faite d'éléments techniques ponctuels nécessitant une hauteur plus importante.

5- Non réglementé pour les équipements publics.**ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1- Dispositions générales :**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager. Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien en maintenant et en mettant en valeur les éléments d'architecture existants caractéristiques.

Dans les espaces concernés au titre de la protection L 123-1-5 7° du C.U. au titre de la préservation de la trame verte et bleue, les clôtures devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs doivent intégrer des ouvertures et aspérités et seront limitées à 0.50 m de haut.

2- Dans les secteurs Ua, Ub, Uc et UI:**2.1) Toitures :**

- Toitures terrasses : sont autorisées,
- Toitures inclinées : seront réalisées en tuiles demi-rondes ou en tuile plate conformément aux toitures riveraines, elles auront des pentes conformes aux pentes existantes riveraines
- Dans le secteur Ua tout autre matériau que les tuiles vieilles et sablées est interdit.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, les ouvertures vitrées en toiture, les éléments techniques, et les dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc.).

2.2) Parements :

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'homogénéité architecturale de l'agglomération ancienne.

Sont notamment interdits : l'emploi nu de matériaux destinés à être recouverts et l'imitation de matériaux.

2.3) Clôture :

Les murets en pierre devront être conservés.

Les clôtures bâties, sur rue, et leur couronnement devront être réalisés soit en enduit soit en pierre conformément aux enduits et pierres existant de la zone.
La hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,80 mètre.

Dans les secteurs Ub et Uc :

Les clôtures en limite avec la zone naturelle (N) seront perméables, les murs devront intégrer des ouvertures et des aspérités et seront limités à 0.5 m de haut.

Les clôtures végétales seront réalisées en végétaux d'essences locales mélangées (voir liste annexée).

2.4) Annexes :

Elles seront construites dans des matériaux en cohérence avec le bâtiment principal et dans le respect de l'architecture traditionnelle.

3- Dans les secteurs Ue et Ux :

3.1) Axes de composition des bâtiments :

Le plus grand axe de composition du bâtiment devra être orienté soit parallèlement soit perpendiculairement à la route qui les dessert dans la mesure du possible.

3.2) Toitures :

Pour les bâtiments où la lumière zénithale est indispensable (ateliers par exemple) la toiture sera adaptée aux contraintes de fonctionnement du bâtiment sans pour autant se transformer en une toiture à 2 pentes.

Cependant la recherche du traitement des toitures peut conduire à l'emploi de moyens d'expression contemporains tels que :

- toitures décollées des façades par un bandeau périphérique vitré,
- couverture suspendue par poutres tridimensionnelles (structure extérieure),
- verrière centrale en coupole ou en lanterneaux triangulaires,
- éclairage zénithal en toiture ou en encorbellement sur la ou les façades ou tout moyen traduisant une volonté de création architecturale et d'innovation.

Ils devront toutefois rester en harmonie avec l'environnement existant.

Les éléments de production d'énergie renouvelable en toiture sont autorisés.

3.3) Gaines et conduits :

Les gaines et conduits doivent être traités de manière à s'intégrer visuellement aux formes, matériaux, revêtements et couleurs.

3.4) Volumétrie :

La conception du bâtiment devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples, évolutifs, les détails soignés, et le tout traité extérieurement avec des matériaux adaptés garantissant un aspect harmonieux de l'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.

Les bâtiments à usage de bureaux ou de logements seront traités dans l'esprit de l'architecture du bâtiment principal. Toute référence à l'architecture traditionnelle est interdite.

3.5) Matériaux :

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux moellons, fausses pierres, faux marbres, faux bois, ...) et l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits.

3.6) Couleurs :

Les couleurs vives ne seront utilisées que pour les points de détails et interdites en grande masse.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

1- habitation :

1.1) Dans le secteur Ua : une place par logement

1.2) Dans les secteurs Ub et Uc : 2 places par logement, dont 50 % seront réalisées dans le volume du bâtiment,

2- services et commerces : 1 place pour 25 m² de surface de plancher

3- Equipement hôtelier et de restauration :

Deux places de stationnement pour 3 chambres et une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

4- Bureaux :

Deux places pour 40 m² de surface de plancher.

5- Activités :

Une place de stationnement par poste de travail.

6- Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m² 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 5m².

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront affectées à cet usage et l'équivalent de la 10^{ième} place sera affecté au stationnement des deux roues.

7- Constructions et établissements non prévus ci-dessus :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues, le constructeur est autorisé, pour les places qu'il ne peut réaliser sur son terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit à solliciter une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit à verser une participation financière dans les conditions prévues à l'article R.332.17 du code de l'urbanisme.

ARTICLE U 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Espaces boisés classés

Sans objet.

2- Autres plantations existantes

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

3- Espaces libres - Plantations :

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies d'essences locales mélangées.

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole), des plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

Les végétaux à planter seront choisis dans la liste des essences locales annexées au présent règlement.

ARTICLE U 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE AU

Cette zone comprend des terrains non aménagés réservés pour une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble, en continuité de l'urbanisation existante. Sa vocation est essentiellement d'habitat pour la majorité des secteurs.

Elle comprend plusieurs secteurs à vocation habitat :

- **les secteurs 1AU** qui correspondent à des terrains réservés pour l'urbanisation future par la réalisation d'opérations cohérentes compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation intégrées dans le P.L.U. Il s'agit de secteurs d'urbanisation prioritaires, ils sont situés au cœur de l'urbanisation existante aux lieux-dits « Niaudon », « les Fourqueyries », « Les Plantades », « Cami Ferrat », « le Bourg », et « Les Gardes ».

- **le secteur 2 AU** qui comprend des terrains non aménagés, destinés à l'urbanisation future de quartiers d'habitation, sous forme d'opération d'ensemble, dont les réseaux sont en capacité insuffisante pour accueillir leur développement. Ils seront ouverts à l'urbanisation intégralement ou partiellement par une procédure de modification ou de révision du P.L.U»

Conformément au code du Patrimoine, livre V, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents (Direction régionale des Affaires Culturelles, SRACP, 32 rue de la Dalbade, BP 811, 31080 Toulouse Cedex 6 ; Tél 05-67-73-21-14 ; fax 05-61-99-98-82) avant la poursuite des travaux. En particulier, l'article R523-1 qui prévoit que « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement ».

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant le risque inondation du « Bassin du Lot aval-Vert-Masse » approuvé par le Préfet du Lot le 06/06/2008. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRN joint en annexe.

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1- Dans le secteur 1AU :

- 1.1) Les constructions et installations à usage agricole et forestier,
- 1.2) Les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.3) Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 1.4) Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 1.5) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
- 1.6) Les dépôts de véhicules et de matériaux.
- 1.7) Les opérations d'aménagement à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.8) Les constructions et installations à usage industriel, d'entrepôts commerciaux,

1.9) Les constructions et installations à usage artisanal, commercial à l'exception des cas fixés à l'article 2,

2- Dans le secteur 2AU :

Sont interdites les constructions de toute nature sauf celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

1- Rappel : l'édification de clôture sur rue et emprise publique est soumise à déclaration

2- Dans le secteur 1AU :

2.1) Les opérations d'aménagement d'ensemble à condition qu'elles soient compatibles avec les schémas d'orientation figurant dans la rubrique «Orientations d'Aménagement et de Programmation» du présent PLU.

2.2) Les constructions et installations à usage de commerce et d'artisanat nécessaires à la vie du quartier, à condition qu'elles soient inférieures à 100 m² de surface de plancher et qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins, conformément au décret n° 2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et au règlement sanitaire départemental.

2.3) Les installations classées si elles sont nécessaires à la vie du quartier ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et qu'elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que les dispositions soient prises pour en réduire les effets, conformément au décret n° 2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et au règlement sanitaire départemental.

2.4) L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.

3- Dans le secteur 2AU :

3.1) Les constructions et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1- accès

Les accès sont soumis à permis de voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

2- voiries

Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Pour les voiries à double sens :

- Largeur minimale de chaussée : 4,5 mètres,
- Largeur minimale emprise voirie : 6 mètres.

Pour les voiries à sens unique :

- Largeur minimale de chaussée : 3 mètres,
- Largeur minimale emprise voirie : 4.5 mètres hors fossés.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation sont soumises aux deux conditions suivantes (remplies simultanément) :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages

qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

3- Pistes cyclables et cheminements piétonniers

Les voiries et cheminements piétons devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs AU.

Dans chaque opération, des cheminements piétons et pistes cyclables accompagnés d'une trame verte, seront mis en place. Ils devront être en liaison avec les cheminements piétons existants sur les parcelles voisines, où avec ceux envisagés à proximité.

Ces cheminements passeront obligatoirement par l'espace central, afin de mettre ces espaces "en réseau", d'une opération à l'autre.

La sécurité sera assurée au niveau des traversées de ces cheminements par les voiries, par un traitement clair et sobre. Pistes cyclables, chemins piétons et voiries seront de préférence séparés par des haies végétales, ou autres moyens.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, présentant des caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement :

2.1) Eaux usées :

Toute construction ou installation qui le nécessite doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur.

2.2) Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3- Réseaux divers

Dans la mesure du possible les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

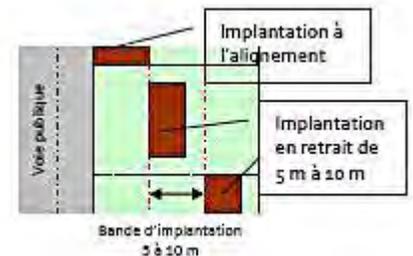
ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour les parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif, la superficie des parcelles sera conforme aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

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

Les règles suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées.

- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6m de l'emprise de la voie pour la route départementale 811.
- Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit à la marge de recul qui s'y substitue, soit avec un retrait minimum de 5 mètres et maximum de 10 m par rapport à l'emprise actuelle ou future des voies.



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

- Pour les aménagements et agrandissements des constructions existantes à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques l'imposent,
- Pour tenir compte de la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- Lors de l'étude d'un plan masse concernant un groupe d'habitations.
- En raison de la nature du sol.

Les piscines doivent être implantées à une distance de 1 mètre minimum de l'emprise publique.

Pour les équipements publics :

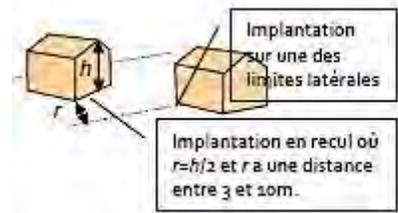
Sur la voie principale d'accès à chaque équipement, une partie de la façade sera implantée soit à l'alignement, soit dans une bande de recul de 10 mètres par rapport à la limite de l'unité foncière, pour participer à l'urbain. Pour le reste de la façade, non réglementé.

La largeur de la bande de recul pourra être portée à 25 mètres dans la mesure où, sur la bande concernée, serait aménagé un parvis.

ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit à la marge de recul qui s'y substitue, soit à une distance égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 3 mètres un maximum de 10 mètres.

Pour l'extension des bâtiments existants, une implantation différente peut être autorisée.



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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Définition de la hauteur :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusque sous la sablière du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

2- Hauteur :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7,50 mètres à la sablière.

3- Des hauteurs différentes pourront être autorisées lorsqu'il s'agit de s'aligner sur un bâtiment contigu.

4- Non réglementé pour les équipements publics.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1- Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager. Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien en maintenant et en mettant en valeur les éléments d'architecture existants caractéristiques.

2- Toitures :

- Toitures terrasses : sont autorisées,
- Toitures inclinées : seront réalisées en tuiles demi-rondes ou en tuile plate conformément aux toitures riveraines, elles auront des pentes conformes aux pentes existantes riveraines
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, les ouvertures vitrées en toiture, les éléments techniques, et les dispositifs de production d'énergie renouvelable, etc.).

3- Parements :

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants en respectant l'homogénéité architecturale de l'agglomération ancienne.

Sont notamment interdits : l'emploi nu de matériaux destinés à être recouverts et l'imitation de matériaux.

4- Clôtures :

Les murets en pierre devront être conservés.

Les clôtures bâties, sur rue, et leur couronnement devront être réalisés soit en enduit à la chaux soit en pierre conformément pierres existant de la zone.

Les clôtures végétales seront réalisées en végétaux d'essences locales mélangées (voir liste annexée).

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 1,80 mètre.

Les clôtures en limite avec la zone naturelle (N) seront perméables, les murs devront intégrer des ouvertures et des aspérités et seront limités à 0.5 m de haut.

5- Annexes

Elles seront construites dans des matériaux en cohérence avec le bâtiment principal et dans le respect de l'architecture traditionnelle.

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

1- Habitations :

Une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.

1.1) Logements aidés par l'Etat

1 place par logement.

1.2) Dans les opérations d'ensemble :

Dans les opérations d'ensemble, il sera rajouté en plus, 2 places pour 10 logements, au niveau des espaces collectifs de l'opération.

2- Commerces :

Deux places pour 40 m² de surface de plancher.

3- Activités :

Une place de stationnement par poste de travail.

4- Stationnement des deux roues :

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m² 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 5m².

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, par tranche de 10 places de stationnement exigées, 9 places seront affectées à cet usage et l'équivalent de la 10^{ième} place sera affecté au stationnement des deux roues.

5- Constructions et établissements non prévus ci-dessus :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues, le constructeur est autorisé, pour les places qu'il ne peut réaliser sur son terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit à solliciter une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit à verser une participation financière dans les conditions prévues à l'article R.332.17 du code de l'urbanisme.

ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**1 – Espaces boisés classés**

Sans objet.

2 – Autres plantations existantes

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences locales sont préconisées.

3 – Espaces libres - plantations

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences mélangées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements.

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole), des plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

Les haies donnant sur les cheminements piétons, et les espaces publics (rue, place...) seront constituées d'essences mélangées.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, hors cheminements piétonniers, 10 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en espace collectif planté et qualifié en espace public, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.

L'espace collectif principal sera situé conformément aux préconisations des orientations d'aménagement et de programmation. En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se mutualiser avec l'espace collectif de ces futures opérations.

Les végétaux à planter seront choisis dans la liste des essences locales annexées au présent règlement.

ARTICLE AU 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1- Dans le secteur 1AU : Non réglementé.

2- Dans le secteur 2AU : 0.