

Département
Du Lot

Commune de
DOUELLE

**REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

4 - PARTIE REGLEMENTAIRE

4.1 - REGLEMENT : PARTIE ECRITE

REVISION :

Arrêtée le :
11/05/2011

Approuvée le :

Exécutoire le :

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

REVISION prescrite le 31 mars 2009

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

SOMMAIRE

<u>CHAPITRE 1-DISPOSITIONS GENERALES</u>	<u>2</u>
<u>CHAPITRE 2-</u>	<u>5</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES</u>	<u>5</u>
<u>ZONE U</u>	<u>6</u>
<u>ZONE AU</u>	<u>19</u>
<u>ZONE A</u>	<u>28</u>
<u>ZONE N</u>	<u>33</u>
<u>ANNEXES</u>	<u>39</u>

CHAPITRE 1-DISPOSITIONS GENERALES

1- CHAMP D'APPLICATION

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

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

○ secteur Ua

○ secteur Ub

- secteur Ue
- secteur Up

ZONES D'URBANISATION FUTURE :

- la zone AU
 - secteur 1AU
 - secteur 2AU

ZONE AGRICOLE :

- la zone A

ZONE NATURELLE :

- la zone N
 - secteur Nh

Le territoire comporte également :

- Des EMPLACEMENTS RESERVES aux voies et ouvrages publics.
- Des éléments bâtis et végétaux protégés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme

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 autorisé 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 du Risque Inondation du Bassin de Cahors approuvé par arrêté préfectoral en date du 12 janvier 2004.

Les secteurs soumis aux risques inondation identifiés par le Plan de Prévention du Risque Inondation doivent se conformer aux prescriptions règlementaires correspondantes.

9- ARTICLE R 123-10-1

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

CHAPITRE 2-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

ZONE U

Extrait du rapport de présentation :

« La zone Urbaine U est divisée en 4 secteurs :

- deux secteurs d'habitat :

1. le secteur Ua qui correspond au centre historique de la ville, où le bâti est construit généralement en mitoyenneté et à l'alignement de l'emprise publique. Il regroupe une diversité de fonctions (habitat, équipements publics, commerces,...). Il s'agit d'une zone patrimoniale dont il convient d'assurer la conservation du bâti et son amélioration, tout en assurant la préservation de son caractère à travers le maintien de sa cohérence urbaine et la mise en valeur de son patrimoine architectural.
2. Le secteur Ub qui comprend l'ensemble des tissus urbains généralement composés sous des formes diverses. Ces espaces sont équipés, et sont soit déjà bâtis, caractérisés par une mixité fonctionnelle et typologique, soit à constituer. La zone Ub englobe à la fois des maisons individuelles diffuses et des opérations d'ensemble. Une densification et une recomposition de ce tissu sont recherchées. L'enjeu majeur est d'engager sa mutation et de le restructurer.

- un secteur à vocation d'activité Ue, composé du secteur d'activité existant de La Cafourque. Des activités y sont implantées, l'objectif est de pouvoir en accueillir d'autres dans un périmètre défini et contenu.
- un secteur à vocation d'équipements publics Up, ce secteur est situé au lieu-dit Le Moulinat.»

La zone est concernée par le périmètre de captage d'eau potable du puits communal de Douelle, en cours d'institution. Tout aménagement devra être compatible avec la protection de ces ressources et les périmètres de protection définis dans les études géologiques correspondantes.

Autres risques et contraintes : se reporter au chapitre I « dispositions générales ».

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

1 Dans les secteurs Ua, Ub

1.1. Les constructions et installations à usage :

- industriel,
- de commerce,
- d'artisanat,
- d'entrepôt,

▪ agricole,
à l'exception de celles autorisées dans l'article 2.

- 1.2. La démolition des éléments de patrimoine identifiés sur les documents graphiques, en application de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme:
- 1.3. Les lotissements à usage d'activités.
- 1.4. Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 1.5. Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 1.6. Les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.7. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.8. Les dépôts de matériaux et de véhicules non liés à une activité.

2 Dans les secteurs Ue et Up :

- 2.1. les constructions à l'exception de celles autorisées dans l'article 2.
- 2.2. Le changement d'affectation des constructions, à l'exception de celles autorisées dans l'article 2.

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

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

1 Dans les secteurs Ua, Ub :

- 1.1. Les installations classées (Pressing, Garage, Pharmacie, ...) et l'extension des installations classées existantes si elles sont nécessaires à la vie du centre-bourg, du hameau ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et si 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 si des dispositions sont prises pour en réduire les effets.
- 1.2. les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement ouvertes au public.

2 Dans le secteur Ua :

2.1. Les constructions et installations nouvelles à usage :

- De commerce et d'artisanat à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins et qu'elles soient inférieure à 150 m² de surface de vente ou de plancher.

2.2. L'extension des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, à usage :

- d'artisanat,
- d'entrepôt,
- de commerces,

à condition :

- qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,
- qu'elles soient inférieures à 150 m² au total de surface de plancher ou que les extensions ne dépassent pas 20% de l'existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

3 Dans le secteur Ub

3.1. Les constructions et installations nouvelles à usage :

- De commerce et d'artisanat à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins et qu'elles soient inférieure à 350 m² de surface de vente ou de plancher.

3.2. L'extension des constructions et installations existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme à usage :

- d'artisanat,
- d'entrepôt,
- de commerces,

à condition :

- qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,
- qu'elles soient inférieures à 350 m² au total de surface de plancher ou que les extensions ne dépassent pas 20% de l'existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

3.3. L'extension des constructions et installations existantes à usage agricole à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins et dans la mesure de 20% de l'existant.

4 Dans le secteur Ue

4.1. L'extension et la construction à usage :

- d'artisanat,
- d'entrepôt,

- de commerces.

4.2. Le changement d'affectation des constructions à condition qu'elle soit compatible avec la vocation de la zone.

5 Dans le secteur Up

La construction et l'aménagement d'équipements publics.

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

1 Accès

Les accès sont soumis à permission de voirie.

La création de nouveaux accès sur les routes départementales est interdite.

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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 Voirie

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.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.

3 Implantation des constructions par rapport au passage des réseaux

Les pétitionnaires devront se référer au passage des réseaux pour l'implantation des constructions (eau, assainissement, électricité, irrigation, ...). La construction ne pourra s'implanter au dessus d'un réseau.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 Assainissement :

2.1. Eaux usées :

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

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement 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. Ils devront permettre un raccordement au réseau d'assainissement collectif à venir.

Dans le secteur Ue :

Une étude particulière devra être réalisée et permettra de définir le type de dispositif à mettre en œuvre, en référence à l'art 14 de l'arrêté du 6 Mai 96 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau collectif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé publique et par l'article R 111.12 du code de l'urbanisme.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles seront traitées sur place et rejetées dans le milieu naturel après traitement.

Tout rejet d'eau résiduaire industrielle sans pré-traitement dans les fossés, cours d'eau ou égouts fluviaux est formellement interdit.

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, les fossés mère devront être maintenus.

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 aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet.

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

1 Dans le secteur Ua

Les constructions principales seront implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U sans aggraver la non-conformité du recul et pour les annexes à l'habitat d'une superficie de moins de 20 m² de surface de plancher.

2 Dans le secteur Ub

Les constructions seront implantées soit à l'alignement de l'emprise publique soit avec un retrait maximum de 15,00 mètres par rapport à l'alignement de l'emprise publique.

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

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus sans aggraver la non-conformité du recul;
- Pour tenir compte de l'implantation des bâtiments riverains ;
- en raison de la topographie des lieux ou de la configuration particulière de la parcelle (exiguïté, géométrie,...) s'il est démontré que les règles édictées ne peuvent s'appliquer ;
- pour les annexes à l'habitat d'une superficie de moins de 20 m² de surface de plancher.

3 Dans le secteur Ue

Les constructions seront implantées soit à l'alignement de l'emprise publique soit avec un retrait maximum de 30.00 mètres par rapport à l'alignement de l'emprise publique.

4 Dans le secteur Up

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. L'accès de l'entrée sera situé dans la perspective de la voie principale desservant l'équipement.

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

1 Dans tous les secteurs :

Les constructions seront implantées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements.

2 Dans le secteur Ua :

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

3 Dans les secteur Ub et Up

Les constructions seront implantées :

-soit en limite séparative,
-soit à une distance égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de trois mètres.

Le point de la construction le plus rapproché d'une des limites séparatives sera implanté au maximum à 10,00 mètres de cette limite séparative.

Les annexes, hors piscines, seront implantées en limite séparative.

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

- pour l'extension de bâtiments existant à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus sans aggraver la non-conformité du recul,
- pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains,
- en raison de la topographie des lieux ou de la configuration particulière de la parcelle (exigüité, géométrie,...) s'il est démontré que les règles édictées ne peuvent s'appliquer,
- pour les annexes à l'habitat d'une superficie de moins de 20 m² de surface de plancher.

4 Dans le secteur Ue

Les constructions doivent 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.**

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

1 Dans les secteurs Ua et Ub :

L'implantation de deux constructions non contiguës sur une même propriété devra respecter un espacement maximum de 20 mètres.

2 Dans le secteur Ue

L'implantation de deux constructions non contiguës sur une même propriété doit tenir compte des règles de sécurité et de lutte contre l'incendie. Elles devront respecter un espacement minimum de 4 m.

Toutefois, des distances inférieures pourront être admises, sous réserve du respect des règles de sécurité incendie, après étude justificative.

3 Dans le secteur Up

Non règlementé.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 Dans le secteur Ua

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser R+2+combles (rez-de-chaussée + 2 étages + combles).

2 Dans le secteur Ub

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser R+1+combles (rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

Un dépassement peut être autorisé pour les saillies de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonniers, lucarnes, etc...).

La hauteur pourra être portée à R+2+combles dans le cas où la pente du terrain avant travaux de la construction est supérieure à 20%.

3 Dans le secteur Ue

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Les dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

4 Dans le secteur Up

Non réglementé.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 Dans les secteurs Ua, Ub

1.1. Conditions générales :

L'aspect des constructions sera compatible avec le site et son environnement ainsi que son intégration au paysage conformément à l'article R111-21 de l'urbanisme.

1.2. Typologie et volumétrie

Le corps principal du bâtiment sera de forme simple, rectangulaire ou carré. Les bâtiments annexes au corps principal du bâtiment seront soit dans le prolongement de ce dernier, soit perpendiculaires au corps principal.

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

- pour l'extension de bâtiments existant à la date d'approbation du PLU dont l'implantation est à l'alignement de l'emprise publique et si la configuration de la parcelle ne permet pas l'application de la règle ;
- Pour tenir compte des limites des tiers et des bâtiments riverains,

- Lors de l'étude d'un plan masse concernant un groupe et s'il garantit une meilleure conception du tissu urbain,
- Pour les bâtiments d'activité si les exigences techniques de l'activité l'imposent.

Toutefois, dans tous ces cas, les projets devront s'intégrer de manière harmonieuse dans leur environnement.

Dans le secteur Ua, pour toutes les constructions nouvelles hors annexes, le volume du corps principal sera compatible avec les bâtiments riverains.

1.3. Matériaux et teintes :

L'ensemble des teintes des matériaux (toitures, maçonneries, menuiseries,...) sera conforme aux teintes locales.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne seront pas laissés à nu.

Les enduits seront conformes aux enduits existants du secteur ou aux enduits traditionnels.

Les toitures en tuile devront être monochromes. Les couleurs claires seront proscrites.

Pour les bâtiments d'activités, les matériaux et teintes ne devront pas présenter un aspect incompatible avec le caractère des lieux.

1.4. Toitures

Dans le secteur Ua

La règle générale :

Les toitures devront être conformes aux toitures les plus répandues dans l'environnement proche (pentes, matériaux) ou aux toitures traditionnelles et leur pente devra être au moins égale à 35 % pour le volume principal des constructions nouvelles à usage d'habitation.

Pour les parties secondaires en toiture :

Les parties secondaires en toitures (appentis, liens entre deux bâtiments, toitures-terrasses, parties vitrées en toiture, panneaux solaires, etc...) peuvent admettre des pentes et des matériaux différents, à condition de garantir une intégration harmonieuse dans l'ensemble.

Dans le secteur Ub

La règle générale :

Les toitures devront être conformes aux toitures les plus répandues dans l'environnement proche (pentes, matériaux) ou aux toitures traditionnelles, et leur pente ne pourra se situer entre 15 % et 35 % pour le volume principal des constructions nouvelles à usage d'habitation.

Pour les parties secondaires en toiture :

Les parties secondaires en toitures (appentis, liens entre deux bâtiments, toitures-terrasses, parties vitrées en toiture, panneaux solaires, etc...) peuvent admettre des matériaux différents, à condition de garantir une intégration harmonieuse dans l'ensemble.

1.5. Clôtures

La règle générale :

Les murets en pierre devront être conservés.

Les clôtures sur rue devront être conformes au caractère des lieux avoisinants ; elles seront :

- soit bâties en pierre,
- soit enduites à l'identique du corps principal d'habitation, et leur couronnement devra être réalisé soit en enduit ton pierre, soit en pierre conformément aux pierres existantes,
- soit composées d'un soubassement maçonné de 0.90m de hauteur minimum et surélevé.

Dans le secteur Ua :

La hauteur des clôtures sur rue n'excèdera pas 2.00 mètres.

Dans le secteur Ub :

Les clôtures pourront être végétalisées avec des végétaux d'essences locales mélangées (Cf annexes: fiches élaborées par le C.A.U.E. du Lot sur les essences locales).

La hauteur maçonnée des clôtures sur rue n'excèdera pas 1,20 mètre, et la hauteur totale 1.80m.

1.6. Annexes

Elles seront construites dans des matériaux en cohérence ou en harmonie avec le bâtiment principal.

L'intégration paysagère des annexes fera partie intégrante des demandes de permis de construire.

1.7. Patrimoine recensé

Le patrimoine recensé au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, sera préservé. Sa restauration, évolution, réhabilitation sera respectueuse du caractère d'origine.

1.8. Traitement des dénivelés

Les exhaussements et affouillements autorisés sont limités à 1,20 mètre par rapport au terrain naturel, sous réserve d'une remise en forme et du régalage des terres pour création d'une pente avale de rattrapage plantée.

Si la hauteur du dénivelé est inférieure à 1,20 m le talus naturel sera autorisé (les enrochements sont interdits).

Si la hauteur du dénivelé est supérieure à 1,20 m le dénivelé sera réalisé en mur de soutènement du type pierre traditionnel ou gabion (les enrochements sont interdits).

2 Dans le secteur Ue

2.1. Façades et toitures :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne seront pas laissés à nu.

La couleur blanche ne sera pas utilisée en couleur dominante. Il lui sera préféré des teintes plus foncées ou des tons ocre ou gris clair.

L'architecture des bâtiments sera soignée et qualitative sur les 4 façades.

Les logements attenants aux bâtiments d'activité s'intégreront dans le volume de celui-ci et seront traités dans le même style architectural.

2.2. Clôtures et entrées de lots

- Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.
- Toutes les clôtures sur rues auront un soubassement maçonné enduit maximum de 0,80m, surélevé d'un grillage rigide ou d'une grille. La hauteur totale ne dépassera pas 1,80m.
- Les clôtures en limite séparatives pourront être constituées d'une grille ou d'un grillage et d'une haie végétale faite d'essences locales mélangées (Cf annexes: fiches élaborées par le C.A.U.E. du Lot sur les essences locales). Les haies mono-spécifiques seront proscrites.

2.3. Emplacements pour la collecte des déchets :

Les emplacements de collecte des déchets devront être entourés d'un écran végétal fait d'essences locales mélangées (Cf annexes: fiches élaborées par le C.A.U.E. du Lot sur les essences locales), ou d'une clôture en harmonie avec les façades et les clôtures avoisinantes, et pourra être maçonnée ou en bardage bois.

3 Dans le secteur Up

Non réglementé.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 Dans le secteur Ua

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

Il est exigé minimum une place par logement.

2 Dans le secteur Ub

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

3 Dans le secteur Ue

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

Il est exigé, au minimum :

Pour les constructions à usage de commerce :

- Une place de stationnement par 25 m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureau :

- Une place de stationnement par 35 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'hôtels et de restaurants:

Une place de stationnement par chambre,

Une place par 10 m² de surface de plancher.

Activités :

Une place de stationnement par 25 m² de surface de plancher.

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.

4 Dans le secteur Up

Non réglementé.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 Dans tous les secteurs

En application de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, ces éléments du patrimoine paysager sont à préserver.

Pour tous les éléments végétaux repérés au titre de l'article L 123.1§7 du Code de l'Urbanisme figurant sur le document graphique du présent dossier :

- toute coupe ou abatage d'arbre est soumise à déclaration et repeuplement,
- le défrichement est interdit, sauf autorisation communale.

Les plantations et haies végétales préconisées devront être à base de mélange d'arbustes choisis parmi les espèces locales (Cf annexes: fiches élaborées par le C.A.U.E. du Lot sur les essences locales).

2 Dans le secteur Ua

Le document graphique repère par une trame spécifique les éléments du patrimoine naturel à préserver (parcs, jardins, vignes...) au titre de l'article L 123.1§7 du Code de l'Urbanisme.

3 Dans le secteur Ub :

Espaces libres - Plantations :

Les espaces non bâtis et les aires de stationnement doivent être plantés d'essences locales mélangées.

Une surface minimale de 60 % de chaque lot sera maintenue perméable.

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole), des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran 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 locales mélangées.

Pour les bâtiments d'activité :

Pour les parties en mitoyenneté avec des secteurs d'habitat, et ce afin de limiter les nuisances, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées,

Les espaces de stockage devront être entourés d'une haie ou de plantations ayant un effet de masque.

4 Dans le secteur Ue :

Les espaces non bâtis et les aires de stationnement doivent être plantés d'essences locales mélangées.

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

Ces mêmes dispositions devront être prises pour les parties jouxtant des secteurs d'habitat, et ce afin de limiter les nuisances.

Les espaces de stockage devront être entourés d'une haie ou de plantations, denses et diversifiées et faite d'essences locales, composant un effet de masque, ou d'éléments de nature identique à celle du bâtiment principal, ou d'un bardage bois.

5 Dans le secteur Up

Non réglementé

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE AU

Extrait du rapport de présentation :

« Cette zone comprend des terrains non aménagés réservés pour une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble, soit en continuité de l'urbanisation existante. On distingue deux secteurs :

- Le secteur 1AU comprenant trois zones situées aux lieux-dits le Moulinat, les Combettes et le Cross qui correspondent à des terrains réservés pour l'urbanisation future par la réalisation d'opérations cohérentes compatibles avec les orientations d'aménagement intégrées dans le P.L.U. Ce sont des secteurs d'urbanisation prioritaires dans lesquels l'enjeu est de structurer un nouveau quartier pour ce qui est du Moulinat, et de densifier et structurer un cœur de quartier concernant les Combettes et le Cross.
- Le secteur 2AU 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 du P.L.U»

La zone est concernée par le périmètre de captage d'eau potable du puits communal de Douelle, en cours d'institution. Tout aménagement devra être compatible avec la protection de ces ressources et les périmètres de protection définis dans les études géologiques correspondantes.

Autres risques et contraintes : se reporter au chapitre I « dispositions générales ».

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1 Dans le secteur 1AU Sont interdits :

1.1. Les constructions et installations à usage :

- agricole

1.2. Les constructions et installations à usage :

- industriel,
- De commerce,
- d'artisanat,
- d'entrepôt,

A l'exception de celles autorisées dans l'article 2.

- 1.3. Les opérations d'aménagement et de constructions autres que celles édictées dans l'article 2,
- 1.4. Les lotissements à usage d'activités,
- 1.5. Les terrains de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 1.6. Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 1.7. Les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.8. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.9. Les dépôts de matériaux et de véhicules non liés à une activité,
- 1.10. La démolition des éléments de patrimoine identifiés sur les documents graphiques, en application de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme:

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 À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 Dans le secteur 1AU les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1.1. Les constructions et installations nouvelles à usage :

- d'artisanat,
- d'entrepôt,

à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins et qu'elles soient inférieure à 150 m² de plancher et qu'elles soient liées à l'habitation,

1.2. Les constructions et installations nouvelles à usage :

- de commerces et de services à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins et qu'elles soient inférieure à 150 m² de Surface de Vente et qu'elles soient liées à l'habitation,

1.3. **Les opérations d'aménagement et de construction** à condition qu'elles soient compatibles avec les Schémas d'Aménagement des secteurs 1AU figurant dans la rubrique « Orientations d'Aménagement » du présent PLU et :

- Soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

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

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 Dans le secteur 1AU

1.1. Accès

La largeur des accès sera de 4,5 m minimum.

Les accès individuels directs sur les RD seront interdits. Ils devront être groupés pour être autorisés.

1.2. Voirie et cheminements piétons

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

1.3. Collecte des déchets

Des espaces de stockage permettant le regroupement des conteneurs d'ordures ménagères devront être prévus dans chaque opération, ce de taille adaptée au nombre de logements correspondants. Leur localisation devra permettre l'accès et la giration par camion de collecte.

2 Secteur 2AU : non règlementé

ARTICLE AU- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Dans le secteur 1AU

1.1. Eau potable :

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

1.2. Assainissement :

Eaux usées :

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

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement 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. Ils devront permettre un raccordement au réseau d'assainissement collectif à venir.

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.

1.3. Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé de préférence en souterrain.

2 Dans le secteur 2AU : non règlementé

ARTICLE AU- 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIERE

Sans objet.

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

1 Dans le secteur 1AU

Les constructions seront implantées soit à l'alignement de l'emprise publique soit avec un retrait maximum de 15,00 mètres par rapport à l'alignement de l'emprise publique.

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

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus sans aggraver la non-conformité du recul;
- Pour tenir compte de l'implantation des bâtiments riverains ;
- en raison de la topographie des lieux ou de la configuration particulière de la parcelle (exiguïté, géométrie,...) s'il est démontré que les règles édictées ne peuvent s'appliquer ;
- pour les annexes à l'habitat d'une superficie de moins de 20 m² de surface de plancher.

Non règlementé pour les équipements publics.

2 Dans le secteur 2AU : non règlementé

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

1 Dans tous les secteurs

Les constructions seront implantées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements.

2 Dans le secteur 1AU

Les constructions seront implantées

-soit en limite séparative

-soit à une distance égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de trois mètres.

Le point de la construction le plus rapproché d'une des limites séparatives sera implanté au maximum à 10,00 mètres de cette limite séparative.

Des implantations différentes pourront être autorisées par décision motivée :

- pour l'extension de bâtiments existant à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus sans aggraver la non-conformité du recul,
- pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains,
- lors de l'étude d'un plan masse concernant un groupe d'habitations s'il garantit une meilleure conception du tissu urbain
- en raison de la topographie des lieux ou de la configuration particulière de la parcelle (exiguïté, géométrie,...) s'il est démontré que les règles édictées ne peuvent s'appliquer,
- pour les annexes à l'habitat d'une superficie de moins de 20 m² de surface de plancher.

3 Dans le secteur 2AU : non règlementé

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

Non règlementé.

ARTICLE AU- 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE AU- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 Dans le secteur 1AU

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser R+1+combles (rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

Un dépassement peut être autorisé pour les saillies de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonniers, lucarnes, etc...).

La hauteur pourra être portée à R+2+combles dans le cas la pente du terrain avant travaux de la construction est supérieure à 20%.

2 Dans le secteur 2AU : non règlementé

ARTICLE AU- 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 Dans le secteur 1AU

1.1. Conditions générales :

L'aspect des constructions sera compatible avec le site et son environnement ainsi que son intégration au paysage.

1.2. Typologie et volumétrie

Le corps principal du bâtiment sera de forme simple, rectangulaire ou carré. Les bâtiments annexes au corps principal du bâtiment seront soit dans le prolongement de ce dernier, soit perpendiculaires au corps principal.

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

- pour l'extension de bâtiments existant à la date d'approbation du PLU dont l'implantation est à l'alignement de l'emprise publique et si la configuration de la parcelle ne permet pas l'application de la règle ;
- Pour tenir compte des limites des tiers et des bâtiments riverains,
- Lors de l'étude d'un plan masse concernant un groupe et s'il garantit une meilleure conception du tissu urbain,
- Pour les bâtiments d'activité si les exigences techniques de l'activité l'imposent.

Toutefois, dans tous ces cas, les projets devront s'intégrer de manière harmonieuse dans leur environnement.

1.3. Matériaux et teintes :

L'ensemble des teintes des matériaux (toitures, maçonneries, menuiseries,...) sera conforme aux teintes locales.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne seront pas laissés à nu.

Les enduits seront conformes aux enduits existants du secteur ou aux enduits traditionnels.

Les toitures en tuile devront être monochromes. Les couleurs claires seront proscrites.

Pour les bâtiments d'activités, les matériaux et teintes ne devront pas présenter un aspect incompatible avec le caractère des lieux.

1.4. Toitures

La règle générale :

Les toitures devront être conformes aux toitures les plus répandues dans l'environnement proche (pentes, matériaux) ou aux toitures traditionnelles, et leur pente ne pourra se situer entre 15 % et 35 % pour le volume principal des constructions nouvelles à usage d'habitation.

Pour les parties secondaires en toiture :

Les parties secondaires en toitures (appentis, liens entre deux bâtiments, toitures-terrasses, parties vitrées en toiture, panneaux solaires, etc...) peuvent admettre des matériaux différents, à condition de garantir une intégration harmonieuse dans l'ensemble.

1.5. Clôtures

Les murets en pierre devront être conservés.

Les clôtures sur rue devront être conformes au caractère des lieux avoisinants ; elles seront :

- soit bâties en pierre,
- soit enduites à l'identique du corps principal d'habitation, et leur couronnement devra être réalisé soit en enduit ton pierre, soit en pierre conformément aux pierres existantes,
- soit composées d'un soubassement maçonné de 0.90m de hauteur minimum et surélevé.

Les clôtures pourront être végétalisées avec des végétaux d'essences locales mélangées (Cf annexes: fiches élaborées par le C.A.U.E. du Lot sur les essences locales)..

La hauteur maçonnée des clôtures sur rue n'excèdera pas 1,20 mètre, et la hauteur totale 1.80m.

1.6. Annexes

Elles seront construites dans des matériaux en cohérence ou en harmonie avec le bâtiment principal.

L'intégration paysagère des annexes fera partie intégrante des demandes de permis de construire.

1.7. Patrimoine recensé

Le patrimoine recensé au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, sera préservé. Sa restauration, évolution, réhabilitation sera respectueuse du caractère d'origine.

1.8. Traitement des dénivelés

Les exhaussements et affouillements autorisés sont limités à 1,20 mètre par rapport au terrain naturel, sous réserve d'une remise en forme et du régalage des terres pour création d'une pente avale de rattrapage plantée.

Si la hauteur du dénivelé est inférieure à 1,20 m le talus naturel sera autorisé (les enrochements sont interdits).

Si la hauteur du dénivelé est supérieure à 1,20 m le dénivelé sera réalisé en mur de soutènement du type pierre traditionnel ou gabion (les enrochements sont interdits).

2 Dans le secteur 2AU : non règlementé

ARTICLE AU- 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 Dans le secteur 1AU

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

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.

2 Dans le secteur 2AU : non règlementé

ARTICLE AU- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 Dans le secteur 1AU

1.1. Espaces libres - Plantations :

Les plantations et haies végétales préconisées devront être à base de mélange d'arbustes choisis parmi les espèces locales (Cf annexes: fiches élaborées par le C.A.U.E. du Lot sur les essences locales).

Une surface minimale de 60 % de chaque lot sera maintenue perméable.

Les espaces non bâtis et les aires de stationnement doivent être plantés d'essences locales mélangées.

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole), des plantations denses et diversifiées 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.

Des espaces communs plantés doivent être aménagés sur 5 % au moins de la surface du terrain de toutes opérations de lotissement ou ensembles d'habitations de 5 logements ou plus.

2 Dans le secteur 2AU:

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces libres doivent être aménagés, plantés et entretenus de telle manière que l'aspect et la propreté de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

ARTICLE AU- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 1 Dans le secteur 1AU : non règlementé**
- 2 Dans le secteur 2AU : Le COS est fixé à 0**

ZONE A

Extrait du rapport de présentation :

« La zone A correspond aux espaces à valeur agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les zones agricoles accueillent les terres agricoles et les constructions liées et nécessaires à cette activité et à son économie. »

La zone est concernée par le périmètre de captage d'eau potable du puits communal de Douelle, en cours d'institution. Tout aménagement devra être compatible avec la protection de ces ressources et les périmètres de protection définis dans les études géologiques correspondantes.

Autres risques et contraintes : se reporter au chapitre I « dispositions générales ».

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.

La démolition des éléments de patrimoine identifiés sur les documents graphiques est interdite, en application de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1.1. Les constructions et installations, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'irrigation.
- 1.2. Les constructions (ainsi que leur extension) à usage d'habitation et leurs annexes, à condition :
 - Qu'elles soient liées et nécessaires au logement des exploitants agricoles,
 - Qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activité.
- 1.3. Les installations classées si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole.
- 1.4. Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Les sorties directes sur les voies non communales sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'une mise en sécurité et sous réserve de l'autorisation du gestionnaire de la voie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable:

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 Assainissement :

2.1. Eaux usées :

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 et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Par rapport aux voies publiques, existantes ou projetées, toute construction devra être implantée

- soit à l'alignement de l'emprise publique, pour retrouver les caractéristiques du bâti ancien,
- Soit à l'alignement de l'une des constructions riveraines,
- Soit avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise publique.

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

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus sans aggraver la non-conformité du recul;
- pour tenir compte de l'implantation des bâtiments riverains ;

- en raison de la topographie des lieux ou de la configuration particulière de la parcelle (exiguïté, géométrie,...) s'il est démontré que les règles édictées ne peuvent s'appliquer ;
- pour les annexes à l'habitat d'une superficie de moins de 20 m² de surface de plancher.

Non réglementé pour les équipements publics.

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

Toute construction devra être implantée à une distance égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- pour les bâtiments à usage d'activité agricole, 9 mètres sous sablière,
- pour les autres constructions : 7 mètres sous sablière.

Les dépassements de hauteur peuvent néanmoins être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 Conditions générales :

L'ensemble des teintes des matériaux (toitures, maçonnerie, menuiseries, ...) sera conforme aux teintes locales.

Par ailleurs, il convient de préserver et mettre en valeur les éléments d'architecture existants caractéristiques.

2 Pour les constructions à usage d'habitation :

2.1. Typologie et volumétrie

Le corps principal du bâtiment d'habitation sera de forme simple, rectangulaire ou carré. Les bâtiments annexes au corps principal du bâtiment seront soit dans le prolongement de ce dernier, soit perpendiculaires au corps principal.

Toutefois, des volumétries différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises par décision motivée :

- pour l'extension de bâtiments existant à la date d'approbation du PLU dont l'implantation est à l'alignement de l'emprise publique et si la configuration de la parcelle ne permet pas l'application de la règle ;
- pour tenir compte des limites des tiers et des bâtiments riverains,

Toutefois, dans tous ces cas, les projets devront s'intégrer de manière harmonieuse dans leur environnement.

2.2. Matériaux et teintes :

L'ensemble des teintes des matériaux (toitures, maçonneries, menuiseries,...) sera conforme aux teintes locales.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne seront pas laissés à nu.

Les enduits seront conformes aux enduits existants du secteur ou aux enduits traditionnels.

Les toitures en tuile devront être monochromes. Les couleurs claires seront proscrites

Pour les bâtiments d'activité, les matériaux et teintes ne devront pas présenter un aspect incompatible avec le caractère des lieux.

2.3. Toitures

La règle générale :

Les toitures devront être conformes aux toitures les plus répandues dans l'environnement proche (pentes, matériaux) ou aux toitures traditionnelles, et leur pente ne pourra se situer entre 15 % et 35 % pour le volume principal des constructions nouvelles à usage d'habitation.

Pour les parties secondaires en toiture :

Les parties secondaires en toitures (appentis, liens entre deux bâtiments, toitures-terrasses, parties vitrées en toiture, panneaux solaires, etc...) peuvent admettre des matériaux différents, à condition de garantir une intégration harmonieuse dans l'ensemble.

2.4. Annexes

Elles seront construites dans des matériaux en cohérence ou en harmonie avec le bâtiment principal.

L'intégration paysagère des annexes fera partie intégrante des demandes de permis de construire.

3 Pour les constructions à usage agricole :

Les bâtiments à usage agricole, emploieront des tons proches du milieu environnant. La couleur blanche en couleur dominante est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert, et les imitations de matériaux sont déconseillés, dans un souci d'intégration et de qualité des paysages.

4 Murets :

Les murets en pierre devront être conservés.

5 Petit patrimoine recensé

Le patrimoine recensé au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, sera préservé. Sa restauration, évolution, réhabilitation sera respectueuse du caractère d'origine.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

1 Ecran végétal autour des bâtiments agricoles :

Des effets de masques autour des constructions et installations agricoles seront réalisés soit avec des plantations d'arbres sous forme de bosquet (et non d'alignement), soit avec des haies végétales d'essences locales mélangées (Cf annexes: fiches élaborées par le C.A.U.E. du Lot sur les essences locales). Cette intégration paysagère des bâtiments fera partie intégrante des demandes de permis de construire.

2 Haies bocagères

Les haies bocagères existantes seront préservées.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE N

Extrait du rapport de présentation :

« **La zone N** a pour vocation d'identifier les secteurs à dominante naturelle de la commune, à préserver pour leur qualité écologique et patrimoniale.

Elle comprend plusieurs secteurs :

Le secteur N : il correspond aux masses boisées et au patrimoine naturel, il recouvre également une partie des zones inondables.

Le secteur Nh correspond au bâti existant situé en zone agricole ou naturelle, en discontinuité des zones urbaines et de manière éclatée sur le territoire. Ce zonage permettra une évolution limitée des constructions. »

La zone est concernée par le périmètre de captage d'eau potable du puits communal de Douelle, en cours d'institution. Tout aménagement devra être compatible avec la protection de ces ressources et les périmètres de protection définis dans les études géologiques correspondantes.

Autres risques et contraintes : se reporter au chapitre I « dispositions générales ».

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.
- 1.2. La démolition des éléments de petit patrimoine identifiés sur les documents graphiques est interdite, en application de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

1 Dans tous les secteurs :

- 1.1. 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.

2 Dans le secteur Nh :

- 2.1. 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.
- 2.2. 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

Les sorties directes sur les voies non communales sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'une mise en sécurité et sous réserve de l'autorisation du gestionnaire de la voie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.1. Eau potable:

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

1.2. Assainissement :

Eaux usées :

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 et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, les constructions principales devront être implantées :

- soit à l'alignement de l'emprise publique,

- Soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise publique

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

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus sans aggraver la non-conformité du recul;
- Pour tenir compte de l'implantation des bâtiments riverains ;
- en raison de la topographie des lieux ou de la configuration particulière de la parcelle (exiguïté, géométrie,...) s'il est démontré que les règles édictées ne peuvent s'appliquer ;
- pour les annexes à l'habitat d'une superficie de moins de 20 m² de surface de plancher.

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

Les constructions seront implantées

-soit en limite séparative

-soit à une distance égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de trois mètres.

Les annexes, hors piscines, seront implantées en limite séparative.

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

- pour l'extension de bâtiments existant à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus sans aggraver la non-conformité du recul,
- pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains,
- en raison de la topographie des lieux ou de la configuration particulière de la parcelle (exiguïté, géométrie,...) s'il est démontré que les règles édictées ne peuvent s'appliquer,
- pour les annexes à l'habitat d'une superficie de moins de 20 m² de surface de plancher.

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

Les constructions sur une même propriété seront édifiées à une distance de 15m maximum.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser R+1+combles (rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

Un dépassement peut être autorisé pour les saillies de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonniers, lucarnes, etc...).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 Conditions générales :

L'ensemble des teintes des matériaux (toitures, maçonnerie, menuiseries, ...) sera conforme aux teintes locales.

Par ailleurs, il convient de préserver et mettre en valeur les éléments d'architecture existants caractéristiques.

2 Typologie et volumétrie

Le corps principal du bâtiment d'habitation sera de forme simple, rectangulaire ou carré. Les bâtiments annexes au corps principal du bâtiment seront soit dans le prolongement de ce dernier, soit perpendiculaires au corps principal.

Toutefois, des volumétries différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises par décision motivée :

- pour l'extension de bâtiments existant à la date d'approbation du PLU dont l'implantation est à l'alignement de l'emprise publique et si la configuration de la parcelle ne permet pas l'application de la règle ;
- Pour tenir compte des limites des tiers et des bâtiments riverains,

Toutefois, dans tous ces cas, les projets devront s'intégrer de manière harmonieuse dans leur environnement.

3 Matériaux et teintes :

L'ensemble des teintes des matériaux (toitures, maçonneries, menuiseries,...) sera conforme aux teintes locales.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne seront pas laissés à nu.

Les enduits seront conformes aux enduits existants du secteur ou aux enduits traditionnels.

Les toitures en tuile devront être monochromes. Les couleurs claires seront proscrites

Pour les bâtiments d'activité, les matériaux et teintes ne devront pas présenter un aspect incompatible avec le caractère des lieux.

4 Toitures

La règle générale :

Les toitures devront être conformes aux toitures les plus répandues dans l'environnement proche (pentes, matériaux) ou aux toitures traditionnelles, et leur pente ne pourra se situer entre 15 % et 35 % pour le volume principal des constructions nouvelles à usage d'habitation.

Pour les parties secondaires en toiture :

Les parties secondaires en toitures (appentis, liens entre deux bâtiments, toitures-terrasses, parties vitrées en toiture, panneaux solaires, etc...) peuvent admettre des matériaux différents, à condition de garantir une intégration harmonieuse dans l'ensemble.

5 Annexes

Elles seront construites dans des matériaux en cohérence ou en harmonie avec le bâtiment principal.

L'intégration paysagère des annexes fera partie intégrante des demandes de permis de construire.

6 Clôtures

Les murets en pierre devront être conservés.

Les clôtures sur rue devront être conformes au caractère des lieux avoisinants ; elles seront :

- soit bâties en pierre,
- soit enduites à l'identique du corps principal d'habitation, et leur couronnement devra être réalisé soit en enduit ton pierre, soit en pierre conformément aux pierres existantes,
- soit composées d'un soubassement maçonné de 0.90m de hauteur minimum et surélevé.

La hauteur maçonnée des clôtures sur rue n'excèdera pas 1,20 mètre, et la hauteur totale 1.80m.

Les clôtures pourront être végétalisées avec des végétaux d'essences locales mélangées (Cf annexes: fiches élaborées par le C.A.U.E. du Lot sur les essences locales).

7 Petit patrimoine recensé

Le patrimoine recensé au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, sera préservé. Sa restauration, évolution, réhabilitation sera respectueuse du caractère d'origine.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

1 Intégration des constructions dans leur environnement :

De part le caractère diffus de l'urbanisation, des plantations denses et diversifiées devront être composées autour des habitations existantes.

2 Haies bocagères

Les haies bocagères existantes seront préservées.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXES

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 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 europaea</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 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-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



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

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

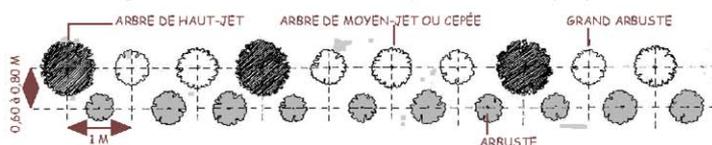
Associant plusieurs espèces d'arbres et d'arbustes, la haie champêtre participe à la variété et à la biodiversité des paysages. Cette caractéristique la rend moins sensible aux maladies et lui permet d'accueillir une faune variée.

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.

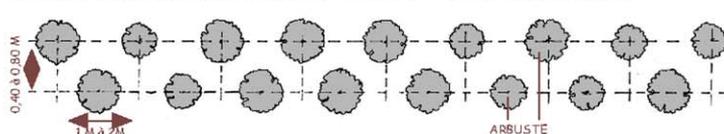
Schéma de plantation d'une haie haute (15 m de haut et plus)



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

Rang 2 : il ne comporte que des arbustes.

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



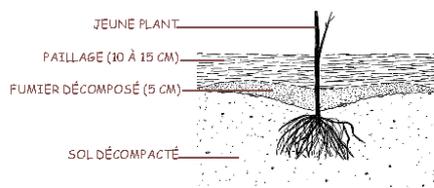
Les arbustes sont plantés sur deux rangs. Une haie libre sera plantée moins serrée qu'une haie destinée à être taillée.



PREPARER SOIGNEUSEMENT LE SOL

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

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



PAILLER LE SOL LIMITE LES ARROSAGES ET LES DESHERBAGES

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

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

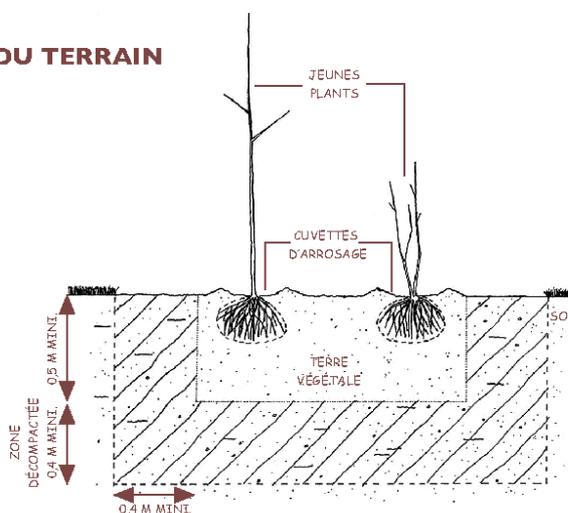
TENIR COMPTE DE LA NATURE DU TERRAIN

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

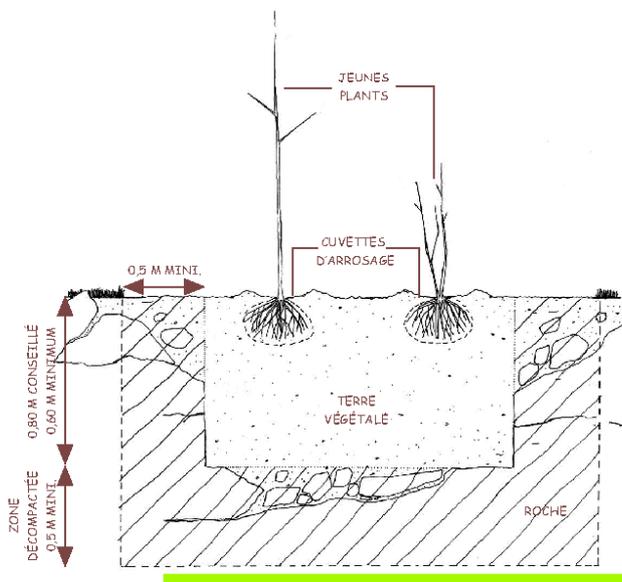
Le terrain meuble représente le cas idéal. Il peut cependant être nécessaire d'améliorer le sol avant la plantation.



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



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

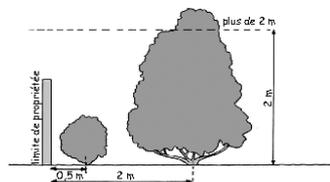
Le cas général

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.



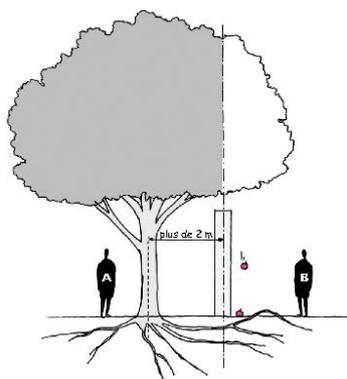
Les plantations en espaliers

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'appuyer des espaliers.

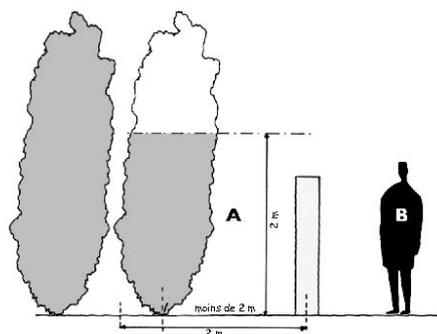
MITOYENNETE

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 conçue et réalisée par le CAUE du Lot - Juillet 2004

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 <i>P. 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

Règlement

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.

DDT 46 : SECURITE DES ACCES SUR VOIES PUBLIQUES

Dans un premier temps, il convient de vérifier s'il existe une interdiction d'accès pouvant résulter du statut de la voie ou d'autres servitudes. S'il existe plusieurs dessertes possibles l'accès se fera sur la voie la moins fréquentée.

Dans un deuxième temps, s'il n'existe pas d'interdiction d'accès, il faut vérifier s'il peut être réalisé dans de bonnes conditions de sécurité. En effet, si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes l'utilisant, l'autorisation de construire sera refusée sur la base de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme. Il est donc nécessaire de déterminer si un accès présente des risques pour la sécurité ou non.

PRINCIPE

L'automobiliste qui sort d'un accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager, décider de sa manoeuvre, démarrer et réaliser son insertion sur la route avant qu'un véhicule initialement masqué ne survienne. Ce temps est estimé à 8 secondes et ne doit dans tous les cas jamais être inférieur à 6 secondes (minimum impératif).

Dans ces conditions, l'appréciation de la sécurité de l'accès se déduit du tableau suivant :

ROUTES PRINCIPALES (routes nationales à 2 voies, routes départementales du réseau vert, orange, autres routes départementales supportant un trafic supérieur à 1000 véhicules/jour)					
Vitesse respectée par 85 % des usagers (1)	distance de visibilité (2) minimale = $6Xv85$			distance de visibilité (2) normale = $8xv85$	
30 km/h	DANGEREUX	50 m	MEDIOCRE	67 m	BON
50 km/h	DANGEREUX	83 m	MEDIOCRE	111 m	BON
70 km/h	DANGEREUX	117 m	MEDIOCRE	156 m	BON
90 km/h	DANGEREUX	150 m	MEDIOCRE	200 m	BON

(1) En règle générale, on considérera que cette vitesse est égale à la vitesse autorisée.

(2) Les recommandations ministérielles pour l'aménagement des routes principales (**ARP**) imposent de mesurer cette distance depuis un point d'observation situé à 1 m de hauteur et 4 m en retrait du bord de la chaussée, avec un point observé situé à 1 m de hauteur sur l'axe de chacune des voies de circulation.

IMPORTANT : Le Conseil Général pour les réseaux vert et orange des routes départementales, et l'Etat pour les sections de routes nationales où les accès ne sont pas interdits, exigent en outre :

- un ou des accès communs pour tout découpage de parcelle, avec regroupement éventuel des accès préexistants,
- pour des opérations d'aménagement engendrant un trafic significatif (installations à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal), la création de carrefours tourne à gauche, giratoire, ou autres équipements appropriés au trafic concerné, à financer par le maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement.

ROUTES SECONDAIRES (On considérera comme routes secondaires, toutes les routes non citées dans le tableau précédent, y compris les voies communales).

Les distances à respecter sont les mêmes que sur routes principales, car il n'y a pas de raison que les usagers de routes secondaires aient des réactions plus rapides. Par contre, compte-tenu du trafic plus faible, on pourra accepter plus souvent que pour les routes principales, des conditions médiocres pour l'accès d'un particulier lorsqu'un aménagement plus sûr serait d'un coût très élevé. Pour les routes secondaires, la vitesse de référence est à fixer par le contrôleur local.

Enfin, les recommandations de l'ARP ne s'appliquant pas pour les routes secondaires, on considérera que le point d'observation est situé à 1 m de hauteur et 2 m en retrait du bord de la chaussée.

IMPORTANT : Il convient également que la visibilité, si elle est correcte au droit de l'accès, soit maintenue en cas de création de clôture végétale ou en dur. Cette contrainte devra donc également être prise en compte lors de l'élaboration du projet de construction.