

COMMUNE DE BRETENOUX PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°1

REGLEMENT ECRIT

Pièce 4

Tampon de la communauté de communes	Tampon de la Préfecture
-------------------------------------	-------------------------

PLU APPROUVE :

10 juin 2013

ARRETE PRESCRIVANT LA MODIFICATION :

DELIBERATION PRESCRIVANT LA MODIFICATION :

ENQUETE PUBLIQUE :

APPROBATION :

UrbaDoc

Tony PERRONE

56, avenue des Minimés

31200 TOULOUSE

Tél. : 05 34 42 02 91

contact@be-urbadoc.fr

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1) CHAMP D'APPLICATION

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

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

3 - 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».

4

Article 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 Uc
 - secteur Ue
 - secteur Ux

ZONES D'URBANISATION FUTURE :

- La zone AU
 - secteurs 1AU, 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUe, 1AUf, 1AUg, 1AUh, 1AUi, 1AUj ; 1AUK
 - secteur 2AU

ZONES AGRICOLES :

- La zone A
 - secteur Ap
 - secteur As

ZONES NATURELLES :

- La zone N

- secteur Nt
- secteur Nj
- secteur Nx

Le territoire comporte également :

- des Espaces Boisés Classés, à conserver, à protéger ou à créer, repérés sur les documents graphiques.
- Des emplacements réservés en vue de la réalisation de voies et ouvrages publics, repérés sur les documents graphiques.
- Des espaces identifiés en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Des bâtiments identifiés en application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

Article 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

Article 5) OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU BON FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU 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.

Article 6) RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS APRES 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.

La surface de plancher du bâtiment reconstruit ne pourra excéder celle du bâtiment avant sinistre si elle était supérieure à la surface de plancher maximale autorisée par le règlement de la zone concernée.

Article 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 ».

Article 8) PRISE EN COMPTE DES RISQUES

La commune est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation du Bassin de la Dordogne Amont approuvé par arrêté préfectoral en date du 29 Juillet 2005.

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

Article 9) PRISE EN COMPTE DES PERIMETRES DE CAPTAGE D'EAU POTABLE

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

Article 10) 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.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

Extrait du rapport de présentation :

« La zone Urbaine U est divisée en plusieurs secteurs :

- trois secteurs d'habitat :

1. le secteur Ua correspond aux parties anciennes de la ville, où le bâti est construit en mitoyenneté et à l'alignement sur les espaces publics. Il regroupe une diversité de fonctions (habitat, équipements publics, commerces,...).

L'objectif est de préserver les qualités patrimoniales, et de garantir une implantation harmonieuse des nouvelles constructions en respectant la typologie existante et la mixité fonctionnelle.

2. le secteur Ub l'ensemble des tissus urbains déjà construits, localisés en première couronne autour des quartiers anciens. De forme relativement dense, il présente des typologies urbaines variées : logements collectifs ; maisons individuelles ; équipements publics ; petits locaux d'activités. Le secteur Uba est un secteur en assainissement autonome.

L'objectif est d'autoriser progressivement la densification de ces secteurs et de respecter la mixité fonctionnelle.

3. le secteur Uc comprend les secteurs d'habitat diffus s'étirant en bordure des routes et donc éloignés du centre, sur la partie haute du coteau. Le secteur Uca est en assainissement autonome. Ces secteurs n'ont pas vocation à se densifier fortement (éloignement par rapport aux équipements publics), pour préserver le caractère lâche de l'urbanisation.

4. Un secteur à vocation d'équipements publics Ue, qui regroupe les équipements existants, en cours de réalisation et projetés sur le site de Soupette

5. Un secteur à vocation d'activité, Ux, qui correspond aux activités implantées en entrée de ville, au Sud, aux abords de la RD N° 140. »

Article U1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

1 Dans les secteurs Ua, Ub, Uc, Ux

1.1. Les constructions et installations à usage :

- industriel,
- d'artisanat,
- d'entrepôt,
- agricole,

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

1.2. La suppression ou destruction des éléments paysagers identifiés sur les documents graphiques, en application de l'article L 123-1-5 §7 du Code de l'Urbanisme à l'exception des autorisations fixées dans l'article 2

1.3. Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,

1.4. Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation, et le stationnement de plus de deux caravanes par habitation.

1.5. Les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2,

1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières,

1.7. Les dépôts de matériaux et de véhicules non liés à une activité.

2 De plus, dans le secteur Ux :

2.1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées dans l'article 2.

3 Dans les secteurs Ue :

3.1. Les constructions à l'exception de celles autorisées dans l'article 2.

4 Dans tous les secteurs, pour les parties concernées par les zones inondables identifiées sur le document graphique du règlement:

4.1. Les constructions et installations si elles ne répondent pas aux dispositions du PPRI.

Article U2) 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, Uc :

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 quartier ou 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.

1.2. Les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement ouvertes au public.

1.3. En application de l'article L 123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, toute opération de construction ou d'aménagement à usage d'habitat qui entraîne la création de plus de 400 m² de surface de plancher ou de plus de 3 lots à condition qu'elle comporte au

minimum 25% de surface de plancher affecté à du logement social. Dans le cas d'une demande de permis d'aménager ou d'une déclaration préalable, cette surface de plancher pourra être répartie sur un ou plusieurs lots, et devra figurer sur le plan de masse de l'opération.

2 Dans le secteur Ua :

2.1. Les constructions et installations nouvelles et les extensions des constructions existantes à usage :

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

à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins.

2.2. Au sein des jardins à préserver en cœur de ville identifiés en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les annexes à l'habitat de moins de 20m² de surface de plancher et les piscines sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas une destruction des éléments paysagers identifiés.

3 Dans le secteur Ub :

3.1. Les constructions et installations nouvelles et 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,
- d'hébergement de tourisme,

à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins.

3.2. La création de constructions liées aux activités agricoles existantes, les modifications et extensions des constructions liées aux activités agricoles existantes, à condition que les aménagements n'en augmentent pas les nuisances, et à condition que ces extensions ne dépassent pas une emprise au sol de 400 m².

4 Dans le secteur Uc :

4.1. Les constructions et installations nouvelles et 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.

4.2. La création de constructions liées aux activités agricoles existantes, les modifications et extensions des constructions liées aux activités agricoles existantes, à condition que les aménagements n'en augmentent pas les nuisances, et à condition que ces extensions ne dépassent pas une emprise au sol de 400 m².

5 Dans le secteur Ue :

5.1. La construction et l'aménagement d'équipements publics et d'espaces publics, et des locaux qui leurs sont liés (bureaux, locaux techniques, etc...).

5.2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés dans la limite de 150 m² de surface de plancher et à condition qu'elles soient intégrées au volume principal du bâtiment d'activités.

6 Dans le secteur Uc :

6.1. Les constructions et installations nouvelles et 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
- d'industrie

à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins.

6.2. Les installations classées (Pressing, Garage, Pharmacie, ...) et l'extension des installations classées existantes 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.

6.3. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés dans la limite de 150 m² de surface de plancher et à condition qu'elles soient intégrées au volume principal du bâtiment d'activités.

6.4. Les constructions et installations si elles respectent :
La réglementation du Plan de Prévention des Risques « Inondation ».

13

7 Dans tous les secteurs U, 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 U3) ACCES ET VOIRIE

1 Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise).

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Pour les secteurs Ub, Uc et Ux : La création de nouveaux accès individuels directs sur les Routes Départementales, ainsi que sur les voies sur lesquelles la visibilité n'est pas

satisfaisante, n'est autorisé que si aucune autre solution n'est possible. Dans ce cas, les accès devront être sécurisés (par un retrait du portail par exemple). Dans la mesure du possible, les accès devront être regroupés et/ou déboucher sur d'autres voies (accès indirects).

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.

3 Voies cyclables et chemins piétonniers :

L'ouverture de voies cyclables et/ou de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers...etc.

Dans les lotissements et groupes d'habitations, la largeur minimum des chemins piétonniers doit être conforme à la norme actuellement en vigueur.

4 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.

14

Article U4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

2 Eau potable :

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

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

En cas d'insuffisance du réseau public pour répondre aux exigences de défense extérieure contre l'incendie des établissements recevant du public ou des établissements autorisés, le pétitionnaire devra mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques permettant de compléter les capacités du réseau public et de respecter les préconisations des services de sécurité.

3 Assainissement :

3.1. Eaux usées :

Pour les secteurs Ua, Ub, Uc et Ue :

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 carte d'aptitude des sols jointe en annexe et 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.

Pour les secteurs Uba et Uca :

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexe et à la réglementation en vigueur. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés par le SPANC et répondront aux prescriptions en vigueur. Ils devront permettre un raccordement au réseau d'assainissement collectif à venir.

Pour le secteur Ux :

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexe et à la réglementation en vigueur. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés par le SPANC et répondront aux prescriptions en vigueur. Ils devront permettre un raccordement au réseau d'assainissement collectif à venir.

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

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 prétraitement dans les fossés, cours d'eau ou égouts fluviaux est formellement interdit.

3.2. Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'infiltration des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, les fossés mère devront être maintenus.

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage, la récupération et/ou l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain en accord avec les services compétents.

3.3. Réseaux divers :

- Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain.

- Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions, sauf dispositions contraires du PPRI.
- Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

Article U5) CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet.

Article U6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

16

La règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431.24.

1 Dans le secteur Ua :

1.1. Constructions nouvelles :

Par rapport à l'emprise publique, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

1.2. Annexes à l'habitat :

Les annexes à l'habitat seront implantées :

- soit à l'alignement de la voie, y compris les annexes techniques dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (locaux pour ordures ménagères, stationnement des deux roues, etc...).
- soit avec un retrait minimum de 3m par rapport à l'emprise publique.

1.3. Piscines :

Les piscines seront implantées à un minimum de 2m de l'emprise publique.

1.4. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises, avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France :

- Pour les extensions et aménagements de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU., à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- Dans les opérations de lotissement ou groupe d'habitation à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération, qu'elles soient localisées par parcelle sur le plan de composition ou le plan de masse, et que soient respectées les règles de sécurité.

- Pour les constructions implantées en arrière soit d'un bâtiment existant soit d'un bâtiment nouveau répondant aux conditions d'alignement ci-dessus.
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent. Ceux-ci devront être implantés soit à l'alignement de l'emprise publique, soit avec un retrait au moins égal à 3m.
- En cas d'impossibilité technique liée au passage d'un réseau (eau, assainissement, «électricité, irrigation, etc.) ou de la topographie non favorable.

2 Dans les secteurs Ub et Uc :

2.1. Constructions nouvelles :

- Par rapport aux voies (hors Routes Départementales) :

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.
- soit avec un retrait maximum de 12,00 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

- Par rapport aux Routes Départementales :

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- Avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.
- Avec un retrait maximum de 15,00 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

2.2. Annexes à l'habitat :

Les annexes à l'habitat seront implantées :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit avec un retrait minimum de 3m par rapport à l'emprise publique.

17

2.3. Piscines :

Les piscines seront implantées à un minimum de 2m de l'emprise publique.

2.4. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les extensions et aménagements de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU., à condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- Pour tenir compte de l'implantation des bâtiments riverains ; dans ce cas, la construction nouvelle devra s'implanter avec un retrait identique à au moins l'une des constructions voisines.
- Dans les permis d'aménager, déclarations préalables ou groupes d'habitations à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération, qu'elles soient localisées par parcelle sur le plan de composition ou le plan de masse, et que soient respectées les règles de sécurité.
- Pour les constructions implantées en arrière soit d'un bâtiment existant soit d'un bâtiment nouveau répondant aux conditions d'alignement ci-dessus.
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent. Ceux-ci devront être implantés soit à l'alignement de l'emprise publique, soit avec un retrait au moins égal à 3m.
- Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies : dans ce cas, les dispositions ci-dessus devront s'appliquer au minimum à l'une des voies.
- En cas d'impossibilité technique liée au passage d'un réseau (eau, assainissement, «électricité, irrigation, etc.) ou de la topographie non favorable.
-

3 Dans le secteur Ue

Pour les équipements publics, le bâtiment sera implanté soit à l'alignement de l'emprise publique, soit avec un retrait de 2m minimum.

4 Dans le secteur Ux

Par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, la construction principale devra être implantée à une distance au moins égale à 5m par rapport à l'emprise publique.

Article U7) 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.

Des implantations différentes que celles édictées pourront être envisagées en cas d'impossibilité technique liée au passage d'un réseau (eau, assainissement, «électricité, irrigation, etc.) ou de la topographie non favorable.

2 Dans le secteur Ua

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

Cela ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Les piscines seront être implantées avec un retrait de 2m minimum par rapport aux limites séparatives.

3 Dans les secteurs Ub et Uc

3.1. Les constructions (y compris les annexes à l'habitat) seront implantées

- soit en limite séparative, dans les cas suivants :
 - pour les constructions dont la hauteur mesurée sur la limite séparative n'excède pas 5 mètres au faitage et 3.5 mètres sous sablière ou à l'acrotère.
 - pour les constructions s'adossant à une construction existante de hauteur au moins équivalente, dans la limite du bâti existant.
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de trois mètres, non compris 0.50m pour les débords de toiture sans modénature ni appui.
- Retrait maximum par rapport aux limites : 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.

3.2. Les piscines

Les piscines seront être implantées avec un retrait de 2m minimum par rapport aux limites séparatives.

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

- Pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

- Pour des constructions nouvelles sur des parcelles où existe déjà une construction, si les règles ci-dessus ne sont pas applicables.
- 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, si une forte pente ne permet pas l'application de l'article 7, ou en raison de la configuration de la parcelle,
- Pour les bâtiments d'activité pouvant présenter des nuisances par rapport au voisinage.
- Pour les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés soit en limite séparative latérale, soit en retrait.

4 Dans le secteur Ue

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.

5 Dans le secteur Ux

Les constructions doivent être implantées à une distance égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 5 mètres.

Article U8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

19

1 Dans les secteurs Ua, Ub, Uc et Ue :

Non règlementé

2 Dans le secteur Ux :

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.

Article U9) EMPRISE AU SOL

Non règlementé

Article U10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 Dans le secteur Ua :

Les constructions nouvelles ou existantes devront se conformer au gabarit moyen des constructions et plus particulièrement à celui des bâtiments qui l'environnent.

2 Dans les secteurs Ub et Uc :

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%.

Dans le cas de la reconstruction de bâtiments à vocation d'hôtellerie et de restauration existant à la date d'approbation du présent PLU, la hauteur pourra être égale à un niveau supplémentaire par rapport au bâtiment existant.

3 Dans le secteur Ue :

Non règlementé

4 Dans le secteur Ux :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit.

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

Article U11) ASPECT EXTERIEUR

1 Rappel Réglementaire

En application de l'article L.111-17 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R.111-23 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L.111-17 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

2 Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 1 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-17 du code de l'urbanisme ou en cas de décision contraire de l'architecte des bâtiments de France.

En dehors des secteurs relevant d'un périmètre de protection, pour toute contradiction ou désaccord concernant l'application de l'article L111-17 et l'intégration dans le patrimoine bâti et le paysage local d'une construction à édifier, les parties sont encouragées à demander l'avis du CAUE du Lot.

3 Règles concernant la construction neuve

3.1 Implantation et terrassement

En zones Ua, Ub, Uc

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de "motte" autour de la maison ni de terrasse en enrochement).

Le traitement des dénivelés sera fonction de l'importance du dénivelé à traiter :

- dans les cas d'un dénivelé inférieur à 0,50m, le traitement du dénivelé sera de type talus enherbé
- dans le cas d'un dénivelé supérieur à 0,50m, le traitement du dénivelé sera de type mur (maçonné ou gabion).

3.2 Volumes

En zone Ua : le volume principal de la maison d'habitation doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle auquel peuvent se combiner plusieurs corps de bâtiment. Les volumes secondaires seront réalisés, soit dans le prolongement, soit perpendiculairement. Des volumétries différentes peuvent être autorisées pour respecter un alignement imposé à l'article 6.

Dans les autres zones : Non règlementé

3.3 Toitures

En zone Ua

Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 20m² :

La toiture comportera deux pans de toit à minima

Les pentes de toit auront un pourcentage de pente minimum de 100 sauf dans le cas de la réalisation d'une toiture à la Mansart

La toiture doit être recouverte de tuiles plates dont la couleur sera le brun vieilli ou le noir ou avoir un aspect ardoise.

Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 20m² :

La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit

Les pentes de toit auront un pourcentage de pente minimum de 35

La toiture doit être recouverte de tuiles dont la couleur sera le brun vieilli ou le noir ou avoir un aspect ardoise.

Règles communes pour toutes les toitures :

La toiture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encadrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb et que les cadres support soient de la même teinte que les panneaux

Les chiens assis sont autorisés

Les lucarnes sont autorisées sous réserve d'avoir une hauteur supérieure à la largeur

Les fenêtres de toit sont autorisées dans la limite de 5% de la superficie totale du pan de toit sur lequel est installée une fenêtre de toit

Les creusées de toit sont interdites.

Les débords de toit ne pourront avoir une longueur supérieure à 40cm

Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc et une forme cylindrique ou demi cylindrique.

En zones Ub et Uc

Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 40m² :

La toiture comportera deux pans de toit à minima

Les pentes de toit auront un pourcentage de pente minimum de 60

La toiture doit être recouverte de tuiles plates ou courbes dont la couleur sera le rouge/brun, le brun ou le brun vieilli. L'aspect ardoise est aussi autorisé

Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 40m² :

Hormis dans le cas de la réalisation de toiture-terrasse, la couverture devra avoir la même teinte que le volume principal.

Règles communes pour toutes les toitures :

La toiture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb.

Les chiens assis sont autorisés

Les lucarnes sont autorisées sous réserve d'avoir une hauteur supérieure à la largeur

Les creusées de toit sont interdites.

Les débords de toit ne pourront avoir une longueur supérieure à 40cm

Les descentes de toits auront une couleur cuivrée, grise (zinc, acier) ou la couleur de la façade

En zones Ue et Ux

Le coloris de la toiture sera brun vieilli, rouge, noir ou gris.

3.4 Ouvertures

Les règles de forme ne sont valables que pour la zone Ua.

Forme :

Les ouvertures seront plus hautes que larges

Les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires ne dépassant pas 50cm de diamètre sont aussi autorisées.

Les menuiseries seront réalisées sous forme d'ouverture à la française à deux vantaux. Il est admis la présence d'un seul vantail pour les ouvertures ne dépassant 0,60m de large.

Teintes :

En zone Ua

Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes blanches, beiges, grises, bordeaux, marrons, le bleu charrue ou le rouge sang de bœuf.

Dans les autres zones

S'ajoutent les teintes issues de la palette de teinte ci-dessous :

<i>Gamme des ocres jaunes</i>								
	1010 Y	2005 Y10R	2040 Y10R	2050 Y10R*	3010 Y10R	3050 Y10R*	6030 Y10R	7020 Y10R
<i>Gamme des verts jaunes</i>								
	2020 G80Y	2030 G80Y	3020 G80Y	3040 G80Y*	4030 G90Y	4040 G90Y	6030 G90Y	7020 G90Y
<i>Gamme des verts</i>								
	2010 G20Y	2020 G20Y	3020 G20Y	3030 G20Y	4020 G10Y	4030 G10Y	6020 G10Y	7020 G10Y
<i>Gamme des bleus</i>								
	1010 R90B	1020 R90B*	2020 R90B	2030 R90B*	3020 R90B	3030 R90B*	5020 R90B	6020 R90B
<i>Gamme des rouges foncés</i>								
	1502 R	2502 R	3560 Y90R*	4050 Y90R	4550 Y90R	5040 Y90R	6030 Y90R	7020 Y90R

Le vernis est interdit pour le traitement des menuiseries.

Les lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

3.5 Façades

Aspect :

En zone Ua :

L'enduit devra être réalisé avec une finition grattée ou talochée fin.

Pour toutes les zones :

A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites. Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction).

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie.

L'aspect devra être lisse (plâtrage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique.

Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.

Les bardages seront appliqués en pose verticale.

Teintes :

En zones Ua, Ub et Uc
























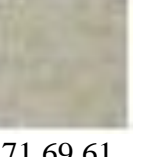


Les teintes grises sont autorisées seulement dans le cadre d'enduits réalisés à base de ciment.

Les teintes autorisées reprendront le coloris issu de la pierre naturelle locale de type calcaire du Lot ou les enduits conformes aux indices colorimétriques représenté ci-dessous.

Pour le traitement des façades en bois, le vernis est interdit. Les saturateurs permettant de garder un aspect naturel mat sont autorisés.



24

					
94 94 94	90 89 84	90 90 85	93 91 79	74 74 72	58 56 51
					
64 65 63	78 66 43	89 87 69	91 87 66	86 81 62	90 86 70
					
82 70 54	82 78 66	80 71 51	85 76 63	74 61 43	76 66 44
					
73 53 25	90 83 70	77 70 62	80 68 48	75 59 46	71 69 61
					
91 86 72	89 86 76				

► Références : colorimétrie RVB (rouge, vert, bleu)

Dans les autres zones : Non réglementé

3.6 Eléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades donnant sur une voie publique sauf impossibilité technique.

Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries.

3.7 Clôtures :

Les murets en pierre devront être conservés.

Clôtures réalisées dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques inondations :

-A l'intérieur de ce périmètre, les clôtures devront être conformes aux prescriptions réglementaires de ce document. Seules s'appliquent les règles d'aspect, de composition et de hauteur lorsqu'elles sont compatibles.

En zone Ua

Clôtures réalisées en limite avec l'espace public :

La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 1,90m.

Clôtures réalisées en limite séparative en zone :

La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 1,90m.

Dans les autres zones

La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 1,80m.

Pour toutes les zones

Règle de composition

La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux ou de grillages

Les parties maçonnées pourront uniquement être complétés de barreaudages ou grillages

Aspect des clôtures :

Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations

Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie auxquelles s'ajoute la teinte noire.

Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire.

Les lamelles ne devront pas avoir une largeur supérieure à 20cm et l'espacement entre chaque lame devra être d'au minimum 2cm.

4 Règles concernant la rénovation et les extensions

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

Le jointement des murs réalisés en pierre naturelle sera réalisé en reprenant le coloris de cette dernière.

Dans le cas du changement de destination d'une grange agricole en habitation, les ouvertures pourront soit être conservées dans leurs formes existantes, soit être réalisées selon les critères définis pour la construction neuve.

Les clôtures réalisées en pierre naturelle devront être conservés ou restaurées. Il pourra être admis des cas de démolition avec obligation de reconstruction à l'identique dans les cas de voies ouvertes à la circulation nécessitant un élargissement.

Les éléments et secteurs de paysage protégés au titre de l'article L.151-19 ne pourront être rénovés que dans le strict respect de l'architecture existante.

5. Emplacements pour la collecte des déchets :

Les emplacements de collecte des déchets devront être entourés d'un écriin végétal fait d'essences locales mélangées, ou d'une clôture en harmonie avec les façades et les clôtures avoisinantes, et pourra être maçonnée ou en bardage bois.

6 Cas d'exemptions :

Les vérandas de moins de 20m² sont exemptées des règles ci-dessus pour la partie concernant la couverture

Les abris de jardin de moins de 9m² installés à plus de 15m des limites des emprises publiques pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessus

Les règles concernant le traitement des façades et des ouvertures ne s'appliquent pas pour l'aménagement des devantures commerciales

Article U12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 Dans le secteur Ua:

Non Règlementé.

2 Dans les secteurs Ub et Uc:

Il est exigé :

Habitations :

Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 60 m² de surface de plancher entamée.

Une place de stationnement par logement locatif aidé par l'Etat.

Commerces de plus de 80m² de surface de plancher :

Un minimum de 2 places de stationnement par tranche entre 1 et 80 m² de surface de plancher entamée.

Hôtels et restaurants de plus de 80m² de surface de plancher :

Un minimum de 2 places de stationnement par tranche entre 1 et 40 m² de surface de plancher entamée avec un minimum d'une place par chambre.

Etablissements artisanaux, bureaux, services :

Un minimum de 1 place de stationnement par tranche entre 1 et 40 m² de surface de plancher entamée avec un minimum d'une place de stationnement par poste de travail.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle concernant ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Le nombre d'emplacements de stationnements exigés est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian) pour toutes les catégories de constructions.

Les bâtiments et équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle.

Adaptations du règlement :

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Il pourra également satisfaire à ces obligations par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Il pourra également satisfaire à ces obligations en versant à la commune une participation fixée par Délibération du Conseil Municipal en application des dispositions de l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme en vue par exemple de la création de parkings communaux.

3 Dans le secteur Ue:

Non réglementé

4 Dans le secteur Ux:

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé 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.

5 Stationnement des vélos:

Les modalités de stationnement des vélos sont définies par l'arrêté interministériel du 20 février 2012, à savoir, notamment :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

27

Article U13) ESPACES LIBRES – PLANTATIONS`

1 Dans tous les secteurs:

En application de l'article L123-1-5 §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 L123-1-5 §7 du Code de l'Urbanisme figurant sur le document graphique du présent dossier :

- toute coupe ou abattage d'arbre est soumis à déclaration et repeuplement,
- le défrichage est interdit, sauf autorisation communale.

2 Dans le secteur Ua:

Le document graphique repère par une trame spécifique les éléments du patrimoine naturel à préserver qui peuvent être parcs, jardins, ...

Ces éléments devront être préservés. Les constructions sont interdites à l'exception des annexes à l'habitat de moins de 20m² de surface de plancher et des piscines.

3 Dans les secteurs Ub et Uc :

Espaces libres - Plantations :

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

Dans le secteur Ub : Une surface minimale de 25 % de chaque lot sera maintenue perméable.

Dans le secteur Uc : Une surface minimale de 50 % 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 limite 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, 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.

4 Dans le secteur Ue :

Non réglementé

5 Dans le secteur Ux :

Les espaces non bâtis et les aires de stationnement doivent être plantés d'essences locales mélangées, sauf si d'autres utilisations des aires de stationnement en lien avec le développement durable sont proposées (panneaux photovoltaïques notamment).

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.

Article U14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

REGLEMENT APPLICABLE A LA 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 plusieurs secteurs 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 de nouveaux quartiers.
 - Le secteur 1AUa : partie Nord du site de Soupette,
 - Le secteur 1AUb : entre la voie de contournement et les équipements sportifs,
 - Le secteur 1AUc : entre la voie de contournement et la rue de Soupette,
 - Le secteur 1AUd : entre la voie de contournement et la limite communale avec Biars,
 - Les secteurs 1AUe, sur le quartier des Hortes,
 - Le secteur 1AUf, situé route de Glanes,
 - Le secteur 1AUg situé à l'Ouest de la commune, au sein de l'urbanisation existante,
 - Le secteur 1AUh, dans le secteur de Graves Basses,
 - Le secteur 1AUi, situé au Sud de la Route de Puybrun,
 - Le secteur 1AUj, situé aux graves Hautes.
- 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. »

Article AU1) 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,

à 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 caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,

1.6. Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation, et le stationnement de plus de deux caravanes par 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.

2 Dans le secteur 2AU :

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

3 Dans toutes les zones, pour les parties concernées par les zones inondables identifiées sur le document graphique du règlement :

3.1. Les constructions et installations si elles ne répondent pas aux dispositions du PPRI.

Article AU2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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 occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et en outre :

- Dans les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUd, 1AUi, à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, et, de plus :
 - pour le secteur 1AUa, à condition que l'opération occupe une superficie minimale d'un ha ou le solde du secteur.

- Pour le secteur 1AUb, 1AUd, 1AUi, à condition que l'opération occupe la totalité du secteur.
- Dans les secteurs 1AUc, 1AUe, 1AUf, 1AUg, 1AUh, 1AUj, 1AUk : à condition qu'elles soient réalisées, soit dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

1.2. En application de l'article L 123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, toute opération de construction ou d'aménagement à usage d'habitat qui entraîne la création de plus de 400 m² de surface de plancher ou de plus de 3 lots est autorisée à condition qu'elle comporte au minimum 25% de surface de plancher affecté à du logement social.

Dans le cas d'une demande de permis d'aménager ou d'une déclaration préalable, cette surface de plancher pourra être répartie sur un ou plusieurs lots, et devra figurer sur le plan de masse de l'opération.

1.3. Les constructions et installations nouvelles à usage :

- d'artisanat,
- d'entrepôt

à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins,

1.4. 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,

1.5. L'extension des constructions et installations existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 20% de l'existant

2 Dans les secteurs 1AU et 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 AU3) ACCES ET VOIRIE

1 Accès

Les accès sont soumis à permis de voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir, un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Les accès doivent être adaptés à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles édifiés. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 3 mètres (bande de stationnement non comprise).

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui supporte les trafics les plus importants ou qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

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

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.

4 Secteur 2AU

Non règlementé

Article AU4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

32 1 Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

2 Dans le secteur 1AU

2.1. Eau potable :

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

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

En cas d'insuffisance du réseau public pour répondre aux exigences de défense extérieure contre l'incendie des établissements recevant du public ou des établissements autorisés, le pétitionnaire devra mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques permettant de compléter les capacités du réseau public et de respecter les préconisations des services de sécurité.

2.2. 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 carte d'aptitude des sols jointe en annexe et 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'infiltration des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, les fossés mère devront être maintenus.

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage, la récupération et/ou l'infiltration des eaux.

Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain en accord avec les services compétents.

2.3. Réseaux divers

- Les réseaux électriques de distribution d'énergie et de télécommunications, autres que celles assurant provisoirement des dessertes isolées, doivent être aménagés en souterrain.
- Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie, de distribution postale doivent être intégrés aux constructions ou au plan de masse et au paysage urbain dans les meilleures conditions, sauf dispositions contraires du PPRI.
- Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées.

3 Dans le secteur 2AU

Non règlementé

ArticleAU5) CARACTERISTIQUE DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet.

Article AU6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 Dans le secteur 1AU

1.1. Constructions nouvelles :

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques et privées, existantes ou projetées.

- soit avec un retrait maximum de 12,00 mètres (pour un point au moins de la construction principale) par rapport à la limite des voies et emprises publiques et privées, existantes ou projetées.

Par rapport au Boulevard Urbain (quartier de Soupette) :

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- Avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite des voies et emprises publiques et privées, existantes ou projetées.
- Avec un retrait maximum de 15,00 mètres (pour un point au moins de la construction principale) par rapport à la limite des voies et emprises publiques et privées, existantes ou projetées.

1.2. Annexes à l'habitat :

Les annexes à l'habitat seront implantées :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit avec un retrait minimum de 3m par rapport à l'emprise publique

1.3. Piscines

Les piscines seront implantées à un minimum de 2m de l'emprise publique.

1.4. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises par décision motivée:

- Dans les opérations de lotissement ou groupe d'habitation à condition qu'elles autorisent une valorisation de la conception urbaine de l'opération, qu'elles soient localisées par parcelle sur le plan de composition ou le plan de masse, et que soient respectées les règles de sécurité.
- Pour les constructions implantées en arrière soit d'un bâtiment existant soit d'un bâtiment nouveau répondant aux conditions d'alignement ci-dessus.
- Pour les équipements publics, lorsque des raisons techniques ou d'inscription urbaine l'imposent. Ceux-ci devront être implantés soit à l'alignement de l'emprise publique, soit avec un retrait au moins égal à 3m.
- Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies : dans ce cas, les dispositions ci-dessus devront s'appliquer au minimum à l'une des voies.

34

2 Dans le secteur 2AU :

Les extensions et annexes des bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme ne devront pas diminuer le retrait existant et ne devront pas nuire à la sécurité.

Article AU7) 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

2.1. Les constructions (y compris les annexes à l'habitat) seront implantées :

- Soit en limite séparative, dans les cas suivants
 - pour les constructions dont la hauteur mesurée sur la limite séparative n'excède pas 5 mètres au faitage et 3.5 mètres sous sablière ou à l'acrotère.

- pour les constructions s'adossant à une construction existante de hauteur au moins équivalente, dans la limite du bâti existant.
- Soit à une distance égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de trois mètres, non compris 0.50m pour les débords de toiture sans modénature ni appui.
- Retrait maximum par rapport aux limites : 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.

2.2. Les piscines

Les piscines seront être implantées avec un retrait de 2m minimum par rapport aux limites séparatives.

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

- Pour des constructions nouvelles sur des parcelles où existe déjà une construction, si les règles ci-dessus ne sont pas applicables.
- 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, si une forte pente ne permet pas l'application de l'article 7, ou en raison de la configuration de la parcelle,
- Pour les bâtiments d'activité pouvant présenter des nuisances par rapport au voisinage.
- Pour les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés soit en limite séparative latérale, soit à au moins 80 centimètres de cette limite.

35

3 Dans le secteur 2AU

Les extensions et annexes des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PlanLocal d'Urbanisme ne devront pas diminuer le retrait existant et ne devront pas nuire à la sécurité.

Article AU8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article AU9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AU10) 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 AU11) 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 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.

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'activité, 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.

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 doivent être constituées :

- Soit d'une haie faite d'essences locales mélangées, seule ou en accompagnement d'un des dispositifs ci-après.
- Soit d'une clôture simple (grille ou grillage) d'une hauteur maximale de 1.80m.
- Soit d'un mur, de type bâtis en pierre, ou enduits à l'identique du corps principal d'habitation, et leur couronnement devront être réalisés soit en enduits

tons pierre soit en pierre conformément aux pierres existantes, d'une hauteur de 1.20m maximum surmonté ou non par un dispositif à claire-voie. La hauteur totale maximale sera de 1.80 m ;

- Soit d'un mur toute hauteur de 1,80 m, à l'exception des murs en façade sur rue. Les murs et soubassements de clôture devront être enduits dans des tons similaires à ceux de la façade. Les fonctions techniques : compteurs EDF, TÉLÉCOM, eau, les boîtes aux lettres, interphones, etc... seront intégrées aux maçonneries d'entrées de lots. Pour les secteurs situés en zone inondable, les clôtures devront être transparentes hydrauliquement.

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. Eléments techniques

Les éléments techniques nécessaires à la ventilation et à la climatisation seront implantés sur des façades non visibles depuis l'espace public, ou encastrés en façade. Ces dispositions ne s'appliqueront pas lorsque la règle n'est pas applicable (lorsque par exemple le bâtiment ne comporte que des façades visibles depuis l'espace public).

La limitation de l'impact visuel des paraboles sera recherchée, en préférant des tons en adéquation avec le support (façade, toiture) et des dimensions réduites.

37

1.8. Traitement des dénivelés

Les exhaussements et affouillements autorisés sont limités à 1,20 mètre par rapport au terrain naturel (sauf ceux liés à un aménagement de loisirs), sous réserve d'une remise en forme et du régalinge des terres pour création d'une pente avale de rattrapage plantée.

Le traitement des dénivelés concernant les terrasses des bâtiments, des parkings ou des mouvements de terrains sera fonction des surfaces des bâtiments implantés. 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).

1.9. Bâtiments et équipements publics:

Les bâtiments et équipements publics ne sont pas assujettis à cette règle

1.10. Architecture innovante

Les architectures innovantes par rapport à l'architecture traditionnelle seront autorisées notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement durable.

Les constructions devront toutefois garantir :

- le respect des volumétries, des rythmes, et de l'échelle des constructions traditionnelles,
- une bonne intégration dans leur environnement (immédiat et plus large : points de vue, etc...).
-

2 Dans le secteur 2AU

Non règlementé

Article AU12) 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 AU13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS`

1 Dans le secteur 1AU

1.1. Espaces libres - Plantations :

Le maintien ou la création d'espaces verts devront respecter les schémas d'aménagement du PLU.

Une surface minimale de 25 % 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 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 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 AU14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

39

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.

Le secteur Ap (de protection) correspond aux zones agricoles faisant l'objet de périmètres de protection établis autour des zones urbaines et à urbaniser, en vue d'y interdire les bâtiments d'élevage.

Le secteur As (de sauvegarde) comprend le fuseau d'études de la voie de contournement de Bretenoux et le périmètre de captage d'eau potable, dans lesquels toutes les nouvelles constructions y sont interdites.»

Article A1) 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.
- Dans tous les secteurs, pour les parties concernées par les zones inondables identifiées sur le document graphique du règlement:

Les constructions et installations si elles ne répondent pas aux dispositions du PPRI.

Article A2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 Dans les secteurs A

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 à usage d'habitat, 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. Le changement de destination des constructions existantes identifiées sur le plan de zonage en application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme à condition qu'elles présentent un caractère architectural ou patrimonial et qu'elles soient desservies par les réseaux, et ne compromettent pas l'activité agricole alentour.

1.4. Les installations classées si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole

1.5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1.6. L'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ou de 200m² d'emprise au sol au total dans le cas le plus favorable au pétitionnaire,

1.7. Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU (dans la limite de deux annexes par construction à usage d'habitation) et les piscines.

1.8. Le changement de destination des annexes à l'habitation de type garage, abri de jardin ou assimilable est interdit pour celles ayant été réalisées postérieurement à la date d'approbation du PLU.

2 Dans le secteur Ap

2.1. Les constructions et installations, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'irrigation, à l'exception des bâtiments d'élevage

2.2. Les constructions (ainsi que leur extension) à usage d'habitation et leurs annexes, piscines, 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.

2.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3 Dans le secteur As

3.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur lequel elles sont implantées, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et qu'elles soient compatibles avec la protection des périmètres de captage.

3.2. Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées à l'aménagement de la voie de contournement de Bretenoux.

Article A3) 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 A4) 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 carte d'aptitude des sols jointe en annexe et 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 A5) CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article A6) 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 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 ;
- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet
- Pour tenir compte de l'implantation des bâtiments riverains ;
- En raison de la topographie ou de la nature du sol.

Non réglementé pour les équipements publics.

Article A7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

42

Toute construction devra être implantée

- soit en limite séparative,
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 3 mètres.

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

- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet,
- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle.

Article A8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une partie des annexes d'habitation autorisées devra être située dans un rayon de 10 mètres à partir d'une des limites du bâtiment principal à usage d'habitation sauf s'il existe des contraintes géographiques, géologiques ou topographiques.

Article A9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les annexes ne devront pas dépasser 20 m² de surface de plancher.
Les piscines ne devront pas dépasser 70 m² d'emprise au sol.

Article A10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- pour les bâtiments à usage d'activité agricole, 9 mètres sous sablière ; Les dépassements de hauteur peuvent néanmoins être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.
- pour les annexes, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit.
- pour les autres 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...).

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%.

Article A11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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 ;
- 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.

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.

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.

44

5 Architecture innovante

Les architectures innovantes par rapport à l'architecture traditionnelle seront autorisées notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement durable.

Les constructions devront toutefois garantir :

- le respect des volumétries, des rythmes, et de l'échelle des constructions traditionnelles,
- une bonne intégration dans leur environnement (immédiat et plus large : points de vue, etc...).

Article A12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Article A13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS

1 Eléments paysagers répertoriés

En application de l'article L123-1-5 §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 L123-1-5 §7 du Code de l'Urbanisme figurant sur le document graphique du présent dossier :

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

2 Accompagnement végétal des bâtiments agricoles :

Des effets d'accompagnement 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. Cette intégration paysagère des bâtiments fera partie intégrante des demandes de permis de construire.

3 Haies bocagères

Les haies bocagères existantes seront préservées.

Article A14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

REGLEMENT APPLICABLE A LA 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 principaux espaces naturels à protéger : patrimoine naturel

de la Cère et du Mamoul, et masses boisées des coteaux.

Le secteur Nt correspond aux espaces de tourisme et de loisirs sur la commune : camping, île de la Bourgnatelle. Ces espaces ont en effet une dominante naturelle, même si les éléments bâtis sont présents (vestiaires, équipements, etc...)

Le secteur Nj correspond à des secteurs de jardins potagers existants, que la commune souhaite préserver et conforter.

Le secteur Nx comprend des espaces partiellement construits, à vocation d'activité, au Sud de la commune, et identifiés comme non constructibles au sein du PPRI. »

Article N1) 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.

○ Dans tous les secteurs, pour les parties concernées par les zones inondables identifiées sur le document graphique du règlement:

Les constructions et installations si elles ne répondent pas aux dispositions du PPRI.

Article N2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1 Dans le secteur N

1.1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;

1.2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1.3. Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU (dans la limite de deux annexes par construction à usage d'habitation) et les piscines.

1.4. Le changement de destination des annexes à l'habitation de type garage, abri de jardin ou assimilable est interdit pour celles ayant été réalisées postérieurement à la date d'approbation du PLU.

47

2 Dans le secteur Nt

2.1. Les constructions à condition qu'elles soient directement nécessaires pour le fonctionnement des aires de loisirs (vestiaires, sanitaires, etc...) ;

2.2. 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.

3 Dans le secteur Nj

3.1. Les constructions à condition qu'elles soient directement nécessaires pour le fonctionnement des espaces de jardins (installations techniques, abris, etc...).

3.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, ainsi que les équipements publics s'ils ne sont pas incompatibles avec la vocation de la zone.

4 Dans le secteur Nx

4.1. Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20%, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation.

4.2. Les aménagements et installations liées aux activités existantes, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation.

Article N3) 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 N4) 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 carte d'aptitude des sols jointe en annexe et 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).

48

Article N5) CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Article N6) 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.

Article N7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

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

Article N8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions sur une même propriété seront édifiées à une distance de 10 mètres maximum.

Une partie des annexes d'habitation autorisées devra être située dans un rayon de 10 mètres à partir d'une des limites du bâtiment principal à usage d'habitation sauf s'il existe des contraintes géographiques, géologiques ou topographiques.

Article N9) EMPRISE AU SOL

Les annexes ne devront pas dépasser 20 m² de surface de plancher.
Les piscines ne devront pas dépasser 70 m² d'emprise au sol.

Article N10) HAUTEUR MAXIMALE 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...).

Pour les annexes, la hauteur maximale ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit.

Article N11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 ;
- 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

Règle générale :

Les toitures devront être conformes aux toitures les plus répandues dans l'environnement proche (pentes, matériaux) ou aux toitures traditionnelles.

Pour les parties secondaires en toiture :

Les parties secondaires en toitures (appentis, liens entre deux bâtiments, toiture-terrasse, 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.

Les clôtures pourront être végétalisées avec des végétaux d'essences locales mélangées.

Article N12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

50

Article N13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1 Intégration des constructions dans leur environnement :

De par 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 N14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non règlementé.

LEXIQUE

Alignement : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan

d'alignement, soit par un alignement individuel. (Art. L. 112-1 du Code de la voirie routière)

La procédure d'alignement ne peut être appliquée pour définir les limites d'une voie privée, et ne peut s'appliquer aux chemins ruraux qui font partie du domaine privé de la commune.

Construction annexe : construction qui par sa destination, ses caractéristiques et ses dimensions, peut être regardée comme des accessoires du bâtiment d'habitation.

Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) : Déclaration formulée préalablement à la vente d'un bien immobilier compris dans un périmètre de préemption.

Droit de Préemption Urbain (DPU) : droit dont disposent les communes pour acquérir en priorité des biens dès lors qu'ils font l'objet d'une mutation. Ce droit est institué par le Conseil Municipal dans les communes disposant d'un POS ou d'un PLU. Il s'applique tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future.

Emprise au sol : (art R420-1 du code de l'Urbanisme) L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Habitation Légère de Loisirs (HLL) : constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables. Elles sont donc constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière. Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions visées à l'article R. 444-1 du Code de l'Urbanisme.

53

Harmonie : Accord bien réglé entre les parties d'un tout (L'harmonie des couleurs dans un tableau ou l'harmonie des matériaux dans une architecture)

NOTA : à ne pas confondre avec identique.

Mitoyenneté : la clôture séparant deux fonds contigus est, soit privative, soit mitoyenne. Elle est privative lorsqu'elle est la propriété exclusive du propriétaire de l'un des fonds. Elle est mitoyenne lorsqu'elle appartient aux propriétaires des fonds contigus en copropriété indivise.

Toute clôture séparative peut être mitoyenne, quelle que soit sa nature : murs, haies, fossés...

La preuve de la mitoyenneté se fait par la production d'un titre, par la prescription ou par les présomptions légales.

Le montant de l'obligation aux charges de la mitoyenneté (entretien, réparation, reconstruction) est proportionnel au droit de chacun.

Opération d'aménagement d'ensemble : opération d'aménagement basée sur un plan d'aménagement d'ensemble (lotissements, ZAC, habitat groupé...) pouvant regrouper de l'habitat, de l'équipement, commerces, et autres en fonction du caractère de la zone.

Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) : un terrain spécialement aménagé pour l'accueil des HLL et qui fait l'objet d'une procédure d'autorisation alignée sur celle des campings caravanings.

Surface de plancher : (article R 122-2 du Code de l'Urbanisme) : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain à bâtir : un terrain dont les capacités juridiques et physiques lui permettent de recevoir immédiatement une construction. Cette qualification est notamment utile pour l'évaluation du terrain.

Le terrain peut bénéficier de cette qualification s'il comporte des équipements indispensables comme une voie d'accès, une alimentation en eau potable et en électricité.

Il est également tenu compte des règles d'occupation des sols qui s'appliquent au terrain.

EXTRAITS DU CODE DE LA CONSTRUCTION

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.

PRESCRIPTIONS ET INFORMATIONS SUR LE VEGETAL

FICHE CAUE 46 : VEGETATION DU LIMARGUE



végétal & paysage

Le Limargue

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

Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	Arbre emblématique des haies bocagères du Limargue
Erable plane (<i>Acer platanoides</i>)	Surtout dans les sol frais et profonds des vallées. Jardins
Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Arbre affectionnant les sol frais, fertiles et profonds. Jardins
Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Arbre des sols plutôt frais. Croissance rapide en conditions favorables
Magnolia à grandes fleurs (<i>Magnolia grandiflora</i>)	Arbre d'ornement traditionnel des jardins bourgeois urbains feuillage persistant. Croissance moyenne en condition favorables
Marronnier d'Inde (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	Arbre domestique traditionnel (variété à floraison blanche)
Noyer royal (<i>Juglans regia</i>)	Arbre domestique nourricier traditionnel (alignement, verger...)
Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>)	Arbre des bords des cours d'eau
Platane (<i>Platanus x acerifolia</i>)	Arbre traditionnel des parcs et des lieux publics
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 et des lieux publics

58

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>)	Arbuste des terrains calcaires et secs. Feuilles à face antérieure blanc argenté
Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)	Arbre des bords d'eau
Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>)	Arbre rencontré sur les buttes et les versants calcaires. Croissance lente
Charmes (<i>Carpinus betulus</i>)	Arbre pouvant supporter des tailles architecturées : haie régulière...
Cormier (<i>sorbus domestica</i>)	Arbre spontané assez rare parfois utilisé comme arbre domestique
Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)	Arbre supportant le sec et le calcaire. Arbres des haies champêtres
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' Pour les vergers préférer la variété traditionnelle 'Reine Claude dorée de Carennac'
Saule blanc (<i>Salix alba</i>)	Arbre des bords d'eau pouvant être émondé et conduit en têtard

LES ARBUSTES A GRAND DEVELOPPEMENT

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

LES ARBUSTES A FAIBLE DEVELOPPEMENT

Amélanchier (<i>Amelanchier ovalis</i>)	Arbuste des versants et corniches calcaires. Floraison printanière blanche
Althéa (<i>Hibiscus syriacus</i>)	Arbuste à floraison estivale. Peut convenir pour des haies fleuries
Chèvrefeuille arbustif (<i>Lonicera xylosteum</i>)	Arbuste des haies champêtres sur calcaire. Résistant au sec
Cognassier (<i>Cydonia oblonga</i>)	Arbuste fruitier à floraison élégante. Parfois planté en haie fruitière
Cognassier du japon (<i>Choenomeles japonica</i>)	Arbuste traditionnel des jardins (variétés à fleurs roses)
Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)	Arbuste très résistant rencontré dans les haies champêtres sur calcaire
Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>)	Arbuste très courant des haies champêtres du Limargue
Fusain du Japon (<i>Euonymus japonica</i>)	Arbuste persistant traditionnel des jardins urbains (sauf formes panachées)
Genêt à Balai (<i>Cytisus scoparius</i>)	Arbuste toujours vert à floraison jaune d'or. Pour tous les sols
Hortensia des jardins (<i>Hydrangea macrophylla</i>)	Arbustes des jardins aux expositions fraîches (variétés rose vif)
Mahonia à feuilles de Houx (<i>Mahonia aquifolium</i>)	Arbuste d'ornement persistant à floraison jaune vif parfumée
Nerprun purgatif (<i>Rhamnus catharticus</i>)	Arbuste de terrain calcaire pouvant être utilisé en haie champêtre
Néflier commun (<i>Mespilus germanica</i>)	Arbuste fruitier. Utilisation traditionnelle en haie fruitière

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 récréer autour de sa parcelle des haies pour la clare, 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 St. 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.

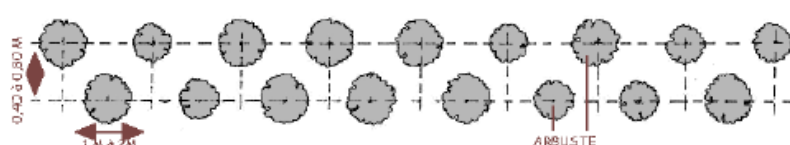
Schéma de plantation d'un haie haute (15 m de haut et plus)



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

Rang 2 : il ne comporte que des arbustes.

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



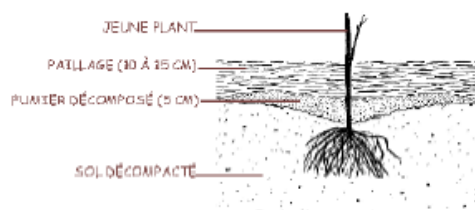
Les arbustes sont plantés sur deux rangs. Une haie libre sera plantée moins serrée qu'une haie destinée à être taillée.



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 impustrescibles doivent être évités.

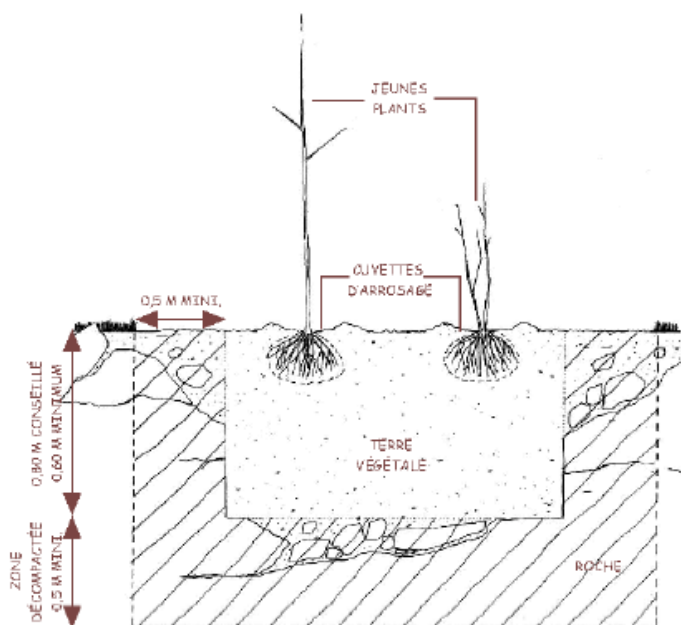
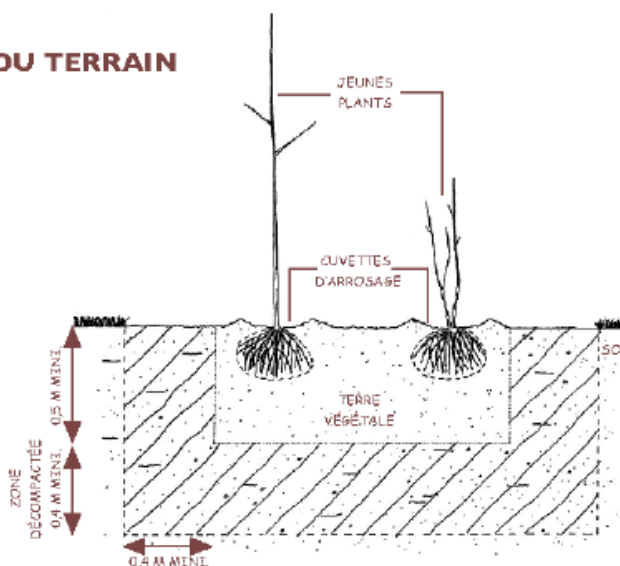
TENIR COMPTE DE LA NATURE DU TERRAIN

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

NB: les schémas qui suivent sont proposés pour des haies hautes comprenant des arbres de hauteur

Planter en terrain meuble

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



Planter en terrain rocheux

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

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

FICHE CAUE 46 : LEGISLATION SUR L'UTILISATION DU VEGETAL



utiliser le végétal Législation

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

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

DISTANCE DE PLANTATION

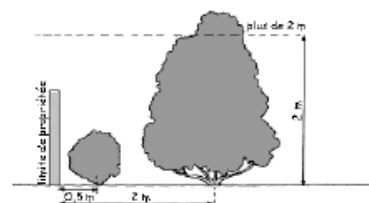
Le cas général

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

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

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

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



62

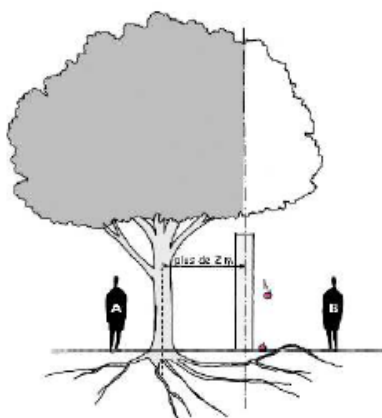
Les plantations en espaliers

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.

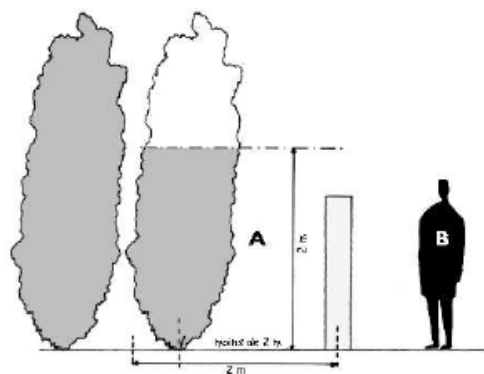
MITOYENNETE

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 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

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 grimpante (<i>Fallopia aubertii</i>)	Plante volubile à croissance rapide. Floraison blanche légère en fin d'été
Rosiers (<i>Rosa spp.</i>)	Plantes sarmenteuses traditionnellement palissées sur les maisons ou sur des pergolas
Vigne vierge (<i>Parthenocissus quinquefolia</i>)	Plante à vrille. Feuillage vert franc se colorant en rouge à l'automne <i>P. quinquefolia</i> 'Muralis' possède des ventouses pour se fixer seule au support
Vigne (<i>Vitis vinifera</i>)	Plante à vrille à utilisation traditionnelle emblématique (treille des façades...) Son utilisation permet d'allier décor végétal et production de fruit

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 normale = $8xv85$	(2)
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.

