



commune de PAYRIGNAC.46.
révision du Plan d'Occupation des Sols-
élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

IV. REGLEMENT DOCUMENT ECRIT

Document approuvé par délibération
du Conseil Municipal en date du

Pierre-Marie GILLES-architecte DPLG-urbaniste ENPC
Christine MOUNEYRAC-architecte DESA-urbaniste OPQU
Gaëlle DUCHENE-architecte du patrimoine DPLG

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES

- article 1 : champ d'application
- article 2 : portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sol
- article 3 : division du territoire
- article 4 : préservation des composantes patrimoniales
- article 5 : préservation des continuités écologiques
- article 6 : adaptations mineures
- article 7 : ouvrages publics et d'intérêt collectif
- article 8 : reconstruction des bâtiments après un sinistre
- article 9 : édification des clôtures
- article 10 : permis de démolir
- article 11: vestiges archéologiques
- article 12: les règles applicables aux constructions sur l'ensemble de la commune.

CHAPITRE I - zone Ua	p11
CHAPITRE II- zone Ub	p14
CHAPITRE III- zone Ue	p17
CHAPITRE IV- zone 1AU	p19
CHAPITRE V- zone 1AUc	p23
CHAPITRE VI- zone Ap	p25
CHAPITRE VII- zone A	p26
CHAPITRE VIII- zone Np	p28
CHAPITRE IX- zone N	p29
CHAPITRE X- zone N/	p31

CHAPITRE XI- PIECES ANNEXES

LEXIQUE

Selon l'article R123-9 du code de l'urbanisme les chapitres I à X comprennent les articles suivants:

- article 1 : occupations et utilisations du sol interdites.
- article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- article 3 : accès et voiries
- article 4 : desserte par les réseaux
- article 5 : caractéristiques des terrains
- article 6: implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- article 8: implantation des constructions les unes par rapport aux autres
- article 9 : emprise au sol des constructions.
- article 10: hauteur maximale des constructions,
- article 11: aspect extérieur des constructions,
- article 12: stationnement des véhicules,

DISPOSITIONS GENERALES

article 1 : champ d'application

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune. Il est opposable pour l'exécution de tous travaux, constructions, mise en œuvre de clôture, démolitions, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture d'installations classées.

article 2 : portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

En application du code de l'urbanisme :

Le règlement délimite les zones du territoire communal et en fixe la réglementation.

Le document graphique est établi conformément aux dispositions des articles R 123-4, R 123-11 et R 123-12. La définition des zones correspond aux dispositions des articles R 123-5 à R 123-8.

La réglementation applicable à chaque zone est élaborée :

- sur la base de l'article R 123-9, dont les deux seules règles obligatoires (dernier alinéa) sont mentionnées aux articles 6° et 7°.
- dans le respect des dispositions de l'article R 111-1.

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- les articles suivants du code de l'urbanisme :

R 111-2 : salubrité et sécurité publique,

R 111-4 : desserte (sécurité des usagers), accès, stationnement,

R 111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire,

R 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

Ils sont intégralement reproduits en annexe du document.

- l'article L. 421-5 du code de l'urbanisme concernant le refus de permis pour insuffisance de réseaux.

En application des autres réglementations :

Se superposent également aux règles de PLU, les effets du Code civil, du Code rural, du Code de l'environnement, du Code forestier, du Code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, du règlement départemental de voirie, du Code de la construction et de l'habitation, etc.

S'appliquent également la législation et la réglementation propre aux installations classées pour la protection de l'environnement, la réglementation en matière de publicité, le schéma directeur d'assainissement.

Ainsi, même si certains articles du règlement du PLU ne sont pas renseignés, les permis de construire sont soumis aux législations citées ci-dessus et doivent respecter leurs prescriptions.

article 3 : division du territoire

Le PLU délimite des:

1- zones urbaines dites "zones U".

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs *déjà urbanisés* et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une *capacité suffisante* pour desservir les constructions à implanter.

2- zones à urbaniser, dites " zones AU ".

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Zones 1AU ouvertes à l'urbanisation

Zones 2AU fermées à l'urbanisation

3- zones agricoles, dites " zones A ".

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4- zones naturelles et forestières dites " zones N ".

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

5-les continuités écologiques

6- des emplacements réservés.

3.1.zones urbaines U

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

-zone Ua :

Le secteur Ua correspond au bourg de Payrignac et aux hameaux traditionnels de la commune, identifiés sur le cadastre napoléonien. L'objectif est de densifier ces secteurs, de conforter leur identité et d'y renforcer la vie sociale.

Le règlement assure des constructions en cohérence avec les caractéristiques de l'habitat traditionnel.

-zone Ub :

Ces secteurs Ub sont issus du développement urbain du XX^e siècle, et notamment d'anciennes zones Nb du POS fin XX^es.

L'objectif est de les "re-structurer" en donnant à travers le règlement une continuité architecturale entre ces constructions fin XX^es avec le bâti traditionnel (XIX^es), et les principes bioclimatiques actuels et futurs.

En périphérie du bourg de Payrignac, la densification de ces secteurs est recherchée: dents creuses et divisions parcellaires.

Le lotissement de la BorieHaute, qui ne s'est pas construit depuis sa création il y a plus de 10 ans, est entièrement inclus dans ce secteur Ub avec un règlement identique.

-zone Ue :

le projet d'écopôle de Cougnac, porté par la communauté de communes, est encadré par un règlement assurant une qualité environnementale.

3.2.zones à urbaniser AU

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

zones 1AU (ou AU ouverte)

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant **à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Ces zones sont ouvertes à l'urbanisation dès la réalisation des équipements, et sous réserve d'une opération d'ensemble (permis d'aménager)

-sept zones 1AU dont la vocation principale est l'habitat

-2 zones 1AU au Nord-Ouest du bourg. La Borie-le Champ, L'ancienne zone NA du POS est redéfinie. Ces parcelles sont raccordables au réseau d'assainissement collectif, à proximité des équipements publics réalisés dernièrement (école, salle des fêtes, multiple rural). Les raccordements des accès voirie au Nord (cimetière) et de la future zone AU2 sont prévus dans les 2 OAP.

-2 zones 1AU au Ségala, au sud du bourg, parcelles situées dans l'ex-zone U du POS. Une densification est recherchée à travers les 2 OAP.

-à Cougnac dans le prolongement du hameau : ces parcelles sont situées dans une ancienne zone U du POS. Un schéma de desserte est prévu dans l'OAP. La réalisation en plusieurs phases est possible.

-au Périé, ancienne zone NB du POS, un schéma de desserte est prévu dans l'OAP.

-à Cournazac: dans le prolongement du hameau, un schéma de desserte est prévu dans l'OAP.

zone 1AUc à vocation commerciale :

Cette zone est ouverte à l'urbanisation dès la réalisation des équipements, et sous réserve d'une opération d'ensemble (permis d'aménager) Ces parcelles sont situées à Cougnac-les Coumarades en bordure de la route départementale 704. Une OAP fixe les conditions de desserte du secteur. Le règlement encadre les projets d'activités commerciales.

une zone 2 AU fermée

L'ouverture de la zone est subordonnée à une révision du PLU et à une opération d'ensemble (permis d'aménager) définie par une OAP dont les premiers contours sont donnés.

-au Nord-Ouest du bourg de Payrignac, la Borie-le Champ Les points de vue et la co-visibilité avec la RD feront l'objet d'une attention toute particulière (gabarit, implantation des constructions, végétation). La réalisation en plusieurs phases est possible.

3.3. zones agricoles A

la zone A désigne les secteurs agricoles à préserver en raison de leur potentiel et/ou de leur valeur agronomique et au sein desquels les constructions sont autorisées à condition d'être liées à l'activité agricole.

-zone Ap :

en raison du fort potentiel agronomique de ces parcelles (parcelles irriguées et épandage), pour préserver les qualités paysagères du site inscrit de la vallée de la Marcilhande, ainsi que de la trame bleue, un secteur Ap est défini : toutes constructions y sont interdites. Les constructions agricoles n'y sont pas acceptées. Aucun changement de destination des bâtiments agricoles n'y est autorisé. Des abris légers pour animaux peuvent être admis sous réserve

-zone A :

secteur à vocation agricole, où seules les constructions à usage agricole sont autorisées. A l'intérieur ou en lisière du secteur Ap, certaines parcelles sont identifiées A. Elles correspondent notamment aux sièges des exploitations agricoles. Le changement de destination des bâtiments à usage agricole n'y est pas accepté.

Les constructions strictement liées à l'activité agricole sont autorisées, sous réserve de la capacité des réseaux et que leur défense incendie soit assurée.

3.4. des zones naturelles N

secteurs à protéger en raison de leurs qualités naturelles, environnementales et paysagères. Ces secteurs ne sont pas destinés à accueillir de nouvelles constructions.

-zone Np

Il concerne les principaux ensembles boisés de la commune. Pour préserver la trame verte et les qualités paysagères du territoire communal, un secteur Np est défini : toutes les constructions y sont interdites. Les constructions agricoles n'y sont pas acceptées. Aucun changement de destination des bâtiments agricoles n'y est autorisé.

-zone N

concerne des parcelles en lisière et/ou à l'intérieur de secteur Np, formant clairières autour des zones urbaines et de manière éclatée sur le territoire, Les changements d'affectation n'y sont pas autorisés. Ce secteur N concerne également des éléments bâtis récents et diffus réalisés dans d'anciennes zones NB du POS.

-zone Nl :

concerne la création de parking, accès cars en lien avec l'activité de tourisme culturel des grottes de Cougnac,

3.5. continuités écologiques

Le projet de zonage prévoit une protection renforcée des espaces forestiers et des terres agricoles définie par les secteurs **Np et Ap**. Ceux-ci correspondent à la trame bleue, aux principaux ensembles boisés de la commune, aux parcelles de fort potentiel agronomique (parcelles irriguées et épandage) et au site inscrit de la vallée de la Marcilhande.

Les constructions n'y sont pas autorisées.

Le sur-zonage des continuités écologiques de la trame verte n'est pas nécessaire.

Un sur-zonage correspond aux continuités écologiques de la trame bleue est précisé. Des prescriptions particulières destinées à préserver les milieux naturels sont édictées (cf. article 5).

3.6. emplacements réservés

Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123.1 8° du Code de l'Urbanisme), sont précisés aux annexes du dossier;

article 4 : préservation des composantes patrimoniales

Un certain nombre d'ouvrages et d'éléments paysagers, qui constituent des composantes remarquables du patrimoine de la commune de Payrignac à préserver et à valoriser, ont été répertoriés en application de l'article L 123-1-5, 7° alinéa du Code de l'urbanisme, qui permet « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection », l'ensemble des ouvrages répertoriés au titre de cet article et/ou inclus dans les périmètres d'application de cet article (cf. zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier.

En vertu de l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme., ces ouvrages sont soumis au permis de démolir.

Tous les travaux concernant ces ouvrages et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

article 5 : préservation des continuités écologiques

Prescriptions aux zones classées au titre des continuités écologiques.

La zone Ap définit une zone à préserver, désignant les réservoirs de biodiversité de la sous-trame des milieux agricoles cultivés au sein de laquelle :

- aucune construction nouvelle n'est autorisée
- il importe de favoriser le maintien du milieu ouvert et la préservation des sols.

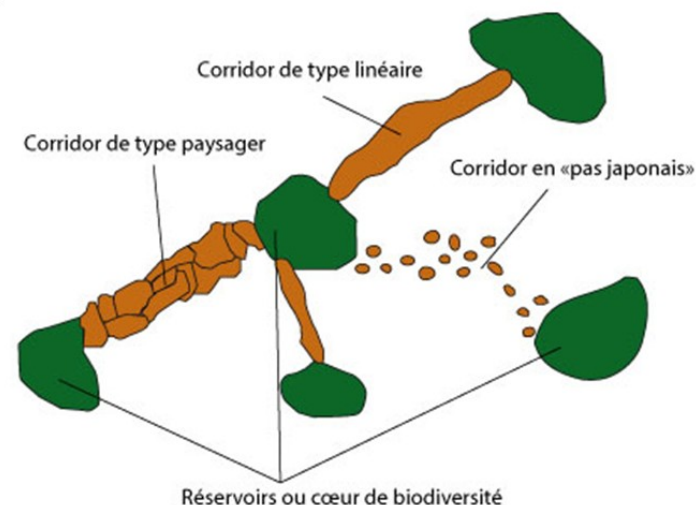
La zone Np définit une zone à préserver, désignant les réservoirs de biodiversité de la sous-trame des milieux forestiers au sein de laquelle :

- aucune construction nouvelle n'est autorisée
- le déboisement n'est pas autorisé sauf si celui-ci reste limité (l'objectif est de maintenir la fonctionnalité du corridor au travers de ses continuités). En cas d'exploitation forestière, il importe d'opter pour une régénération naturelle ou une plantation d'essence autochtone.

La préservation du maillage bocager le long des chemins : l'arrachage des haies le long des chemins repérés au titre du L 123-1-7° est proscrit. Lorsque celui-ci est nécessaire, un linéaire de haie équivalent devra être replanté afin de rétablir les continuités. Cette plantation devra être constituée à partir d'essences locales différentes (en favorisant 2 essences d'arbres et de 3 essences arbustives avec au moins une essence produisant des baies afin de favoriser l'avifaune :

- Prunellier (*Prunus spinosa*)
 - Troène (*Ligustrum vulgare*)
 - Bourdaie (*Frangula vulgaris*)
 - Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
 - Sureau noir (*Sambucus nigra*)
 - Viorne lantane (*Viburnum lantana*)
 - Eglantier (*Rosa canina*)
 - Alisier blanc (*Sorbus aria*)
 - Houx
 - aubépine
 - Merisier (*Prunus avium*) (reprendre les exigences énoncées plus haut).
- Un paillage paille sera privilégié au paillage plastique.

Croquis de principe de maintien des continuités



article 6 : adaptations mineures

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation. Seules les adaptations mineures sont autorisées dans la limite de l'article L 123-1-9 du Code de l'urbanisme.

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

article 7 : ouvrages publics et d'intérêt collectif

Dans toutes les zones, sont autorisées même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée :

- l'édification d'ouvrages techniques et d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, réseau de chaleur, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc...),
- des voies de circulation.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

article 8 : reconstruction des bâtiments après un sinistre

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

article 9 : édification des clôtures

L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures agricoles ou forestières, est soumise à déclaration préalable sur le territoire de la commune dans les Zones U et AU, conformément aux articles R.421-12 du code de l'urbanisme.

article 10 : permis de démolir

Toute démolition sera soumise à autorisation sur le territoire de la commune dans les Zones U et AU, conformément à l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme.

article 11- vestiges archéologiques et éléments patrimoniaux

En application de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986, le Préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir et d'autorisation d'installations et travaux divers, sur et aux abords des sites et zones archéologiques qu'ils risqueraient de compromettre.

article 12: les règles applicables aux constructions sur l'ensemble de la commune.

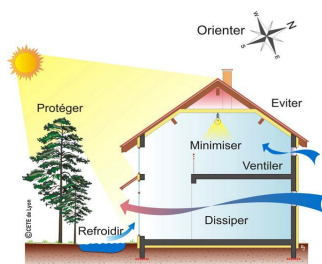
Pour répondre à l'objectif de maîtrise de la qualité des constructions fixé par le PADD, l'une des conditions de l'urbanisation, dont l'essentiel se situe en site inscrit, est le respect de cohérences architecturales.

Les **articles 6 à 13 du règlement** s'appuient sur l'analyse urbaine et architecturale du diagnostic. Ils fixent les règles de base applicables à l'ensemble des constructions de la commune, règles propres à :

- favoriser une cohérence urbaine et sociale,
- assurer une continuité architecturale,
- et prendre en compte les objectifs énergétiques.

Ces articles fixent comme constante pour l'ensemble des zones du PLU de Payrignac, les principes d'implantation "sur cour" mis en évidence dans l'analyse architecturale.

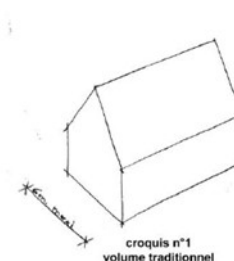
Le règlement encourage sur l'ensemble du territoire communal: (règles minimales communes)



-une volumétrie compacte pour le corps principal : construction rectangulaire sur deux niveaux (ou combles aménagés) et orientée pour offrir une façade sud (SSE à SSW) bénéficiant du maximum des surfaces vitrées.

-des annexes, dont l'isolation n'est pas nécessaire, seront distinguées du corps principal d'habitation pour s'organiser autour d'un espace d'entrée ou de cour. Les constructions peuvent être reliées entre elles.

-une pente de toiture égale ou supérieure à 100% (45°), et une largeur de construction limitée à 7,50m (hors appentis, auvent) pour le bâtiment principal.



Des volumes bâtis de proportions identiques :

- ces volumes bâtis sont rectangulaires. Souvent la largeur du bâtiment n'exécède pas 6 à 7 mètres.
- dans le cas de terrain en pente, les constructions sont encastrées dans le terrain, les remblais sont limités et traités en terrasse avec soutènement.
- les toitures des bâtiments d'habitation sont généralement couvertes de tuiles plates avec des pentes supérieures ou égales à 45° (100%) parfois à quatre pans.
- la hauteur de ces volumes d'habitation est généralement d'un rez-de-chaussée avec étage, qui correspond dans ces " fermes élémentaires", au niveau de l'habitation.
- les ouvertures en façade sont toujours superposées. Sur la façade principale elles sont disposées symétriquement autour de la porte d'entrée .

Pour les secteurs Ua:

- articles 6 et 7: les règles d'implantations traditionnelles (dont alignement, mitoyenneté, organisation sur cour) seront respectées,
- article 11: les pentes de toiture seront identiques aux constructions existantes, c'est-à-dire supérieures à 100% (45°). Des pentes inférieures peuvent être admises pour les extensions et annexes .
- les ouvertures en façades et en toitures seront composées entre elles (ouvertures créées et existantes)
- les matériaux utilisés en façades et en couverture font référence aux matériaux utilisés traditionnellement..

Pour le secteur Uc:

- articles 6 et 7: les règles d'implantations d'organisation sur cour seront recherchées,
- article 9: la largeur du bâtiment pourra être supérieure à 7,50m
- article 11: pour le bâtiment principal, la pente de toiture sera égale ou supérieure à 100% (45°), des pentes inférieures peuvent être admises pour les extensions et annexes .
- les ouvertures en façades et en toitures seront composées entre elles
- la couleur des matériaux utilisés en façades et en couverture font référence aux matériaux utilisés traditionnellement.

principes de base (zone Ub)

article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les *constructions* seront implantées de manière à favoriser la référence à la voie :

- soit à l'alignement de l'emprise publique,
 - soit avec un recul maximum de 10m par rapport à cet alignement.
- L'implantation des annexes à l'alignement de la voie sera privilégiée.

article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

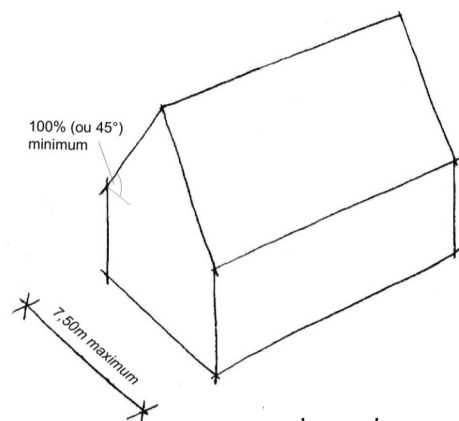
Un des volumes bâti au moins sera implanté :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance maximale égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sans être inférieure à 3 mètres, sur au moins une des limites séparatives. cf art R-111-19 du Code de l'urbanisme.

article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

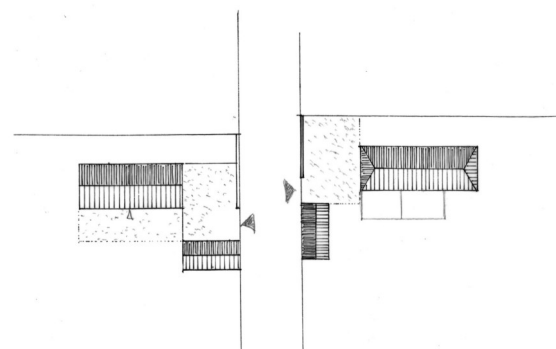
Sur une même propriété, les constructions seront implantées de manière à constituer un ensemble cohérent présentant une distance maximum de 8 mètres entre les constructions.

(par exemple faîtages parallèles ou perpendiculaires entre eux)

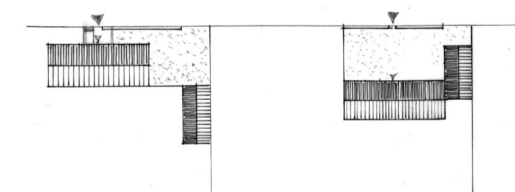
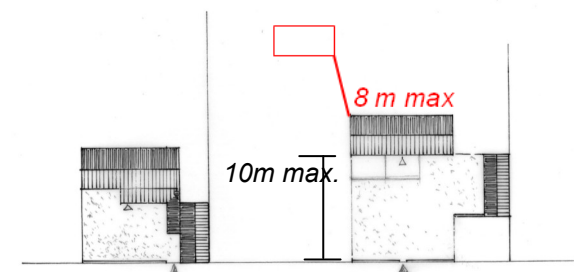


volume des constructions

principes d'implantation du bâti en zone Ub



voie orientée Nord-Sud



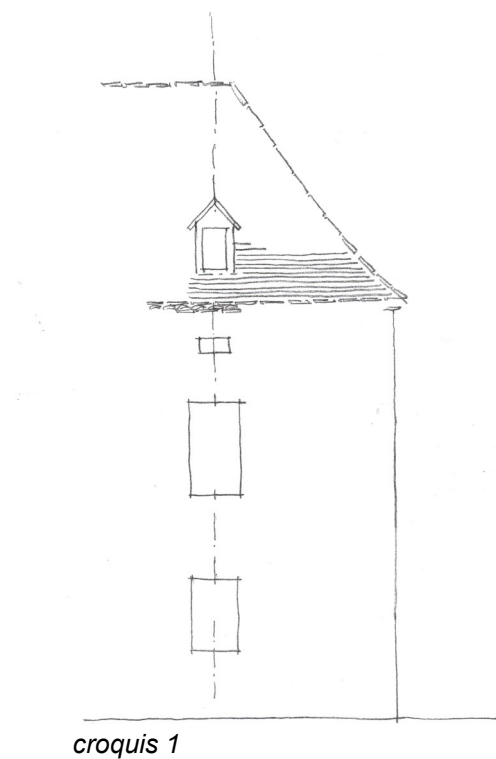
voie orientée Est-Ouest



carrefour

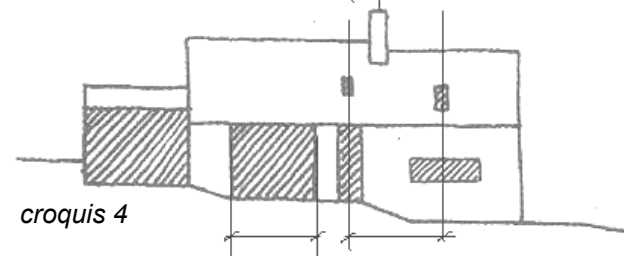
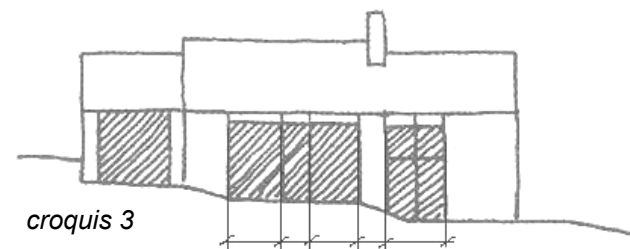
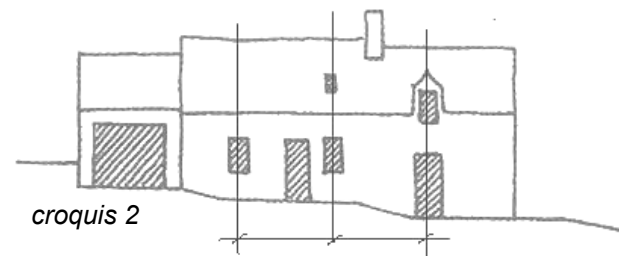
principes de composition de façades

composition traditionnelle



Les ouvertures en façades sont toujours superposées. Sur la façade principale des maisons de maître, elles sont disposées symétriquement autour de la porte d'entrée.

exemples de compositions pour une construction neuve



Pour une construction neuve, une extension ou des travaux de percements, on pourra retenir une composition classique comme celle des constructions traditionnelles (croquis 1 et 2) ou bien, ces principes seront traduits, au besoin avec des proportions et des menuiseries contemporaines, selon les schémas 3 et 4.

CHAPITRE I– zone Ua

caractère de la zone Ua :

Le secteur Ua correspond au bourg de Payrignac et aux hameaux traditionnels de la commune, identifiés sur le cadastre napoléonien. L'objectif est de densifier ces secteurs, de conforter leur identité et d'y renforcer la vie sociale.
Le règlement assure des constructions en cohérence avec les caractéristiques de l'habitat traditionnel.

Lorsque par son gabarit une construction ou une extension ne peut pas être conforme aux articles 6,7,8 ou 9, le permis de construire ne sera accordé que pour des travaux qui amélioreront la conformité de l'immeuble avec les prescriptions de ces articles.

article Ua 1 : occupations et utilisations du sol interdites.

- les installations classées (loi du 19 juillet 1976) soumises à autorisation ou déclaration qui sont incompatibles avec le voisinage de zones habitées.
- les dépôts de toute nature en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet usage.
- les habitations légères de loisirs et le stationnement de caravanes isolées.
- l'aménagement de terrain pour le camping ou pour le stationnement des caravanes,
- les constructions à usage agricole,
- les châssis et serres soumis à déclaration de travaux.
- les affouillements et exhaussement du sol soumis à autorisation (installations et travaux divers R442-1)

article Ua 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

L'aménagement de construction à usage artisanal ou de service est accepté, à condition de constituer une annexe à l'habitation et de ne pas créer de gêne sonore, visuelle ou environnementale au voisinage.

Toute démolition est soumise à permis de démolir.

article Ua 3 : accès et voiries

cf art. R-111-4 relatif à la sécurité

article Ua 4 : desserte par les réseaux.

Les parcelles seront raccordées aux branchements réalisés (eau potable, téléphone, électricité), en se conformant aux directives des administrations et sociétés gestionnaires concernées.

L'assainissement sera réalisé selon le dispositif préconisé par le schéma communal d'assainissement.

Les eaux pluviales seront récupérées sur la parcelle. Les eaux de toiture pourront être stockées pour répondre en partie aux besoins des propriétaires. Si ce stockage est extérieur, il sera réalisé dans un récipient spécialement conçu à cet usage.

article Ua 5 : caractéristiques des terrains

néant

article Ua 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions seront implantées de manière à favoriser la référence à la voie :

- soit à l'alignement de l'emprise publique,
 - soit avec un recul maximum de **5 m** par rapport à cet alignement.
- L'implantation des annexes à l'alignement de la voie sera privilégiée.

article Ua 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Le bâtiment principal sera implanté du côté de la parcelle situé vers la zone déjà urbanisée.

Un des volumes bâti au moins sera implanté :

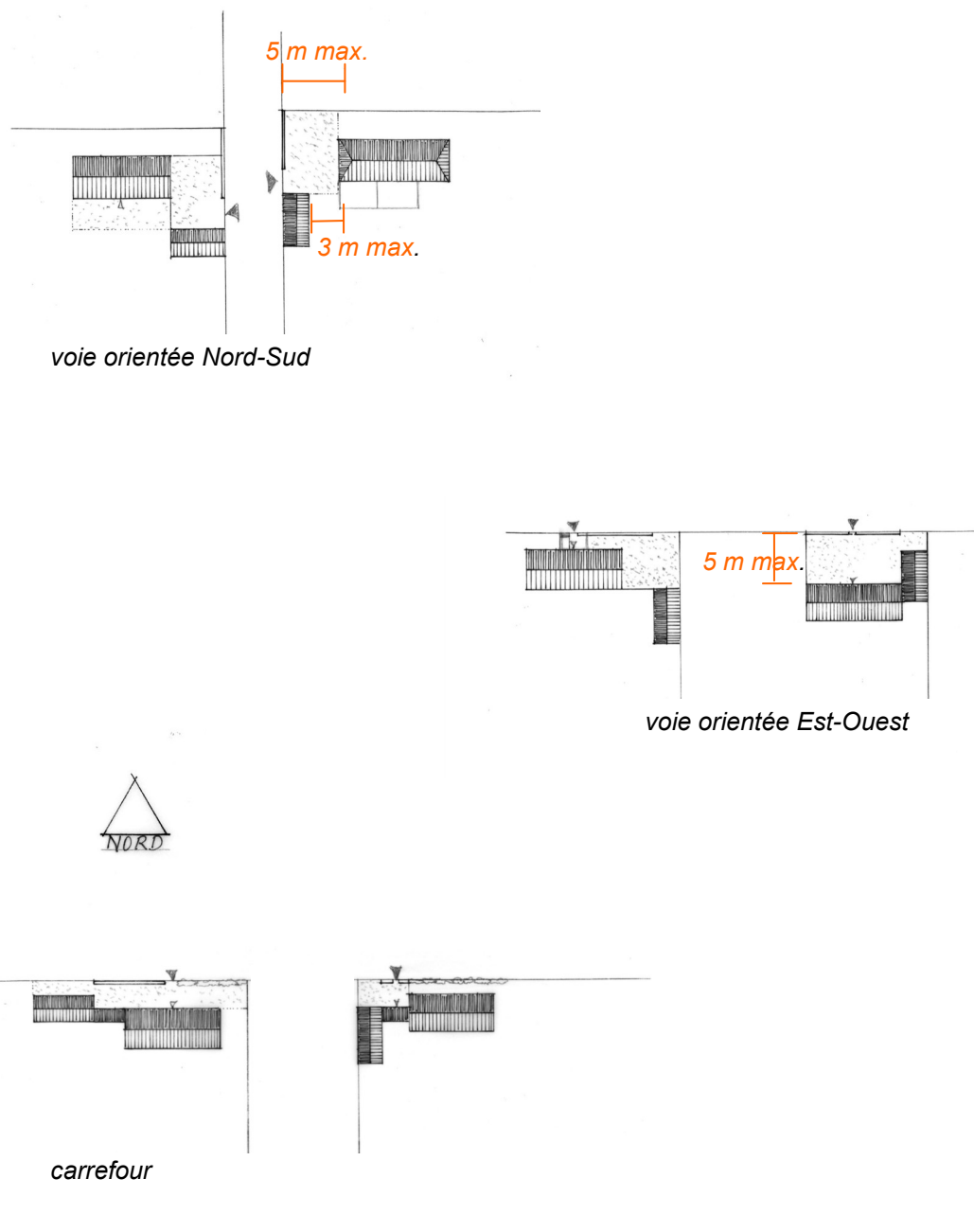
- soit en limite séparative,
- soit à une distance maximale égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sans être inférieure à 3 mètres, sur au moins une des limites séparatives. cf art R-111-19 du Code de l'urbanisme.

article Ua 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Sur une même propriété, les constructions seront implantées de manière à constituer un ensemble cohérent présentant une distance maximum de **3** mètres entre les constructions.

(par exemple faitages parallèles ou perpendiculaires entre eux)

principes d'implantation du bâti



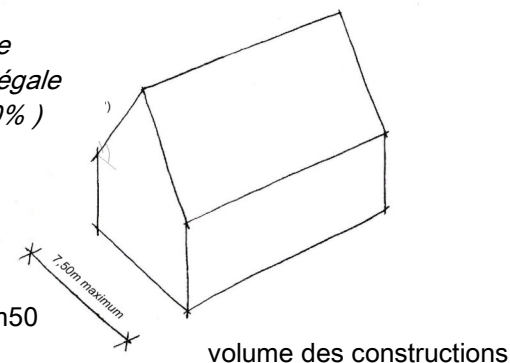
article Ua 9 : emprise au sol des constructions et adaptation au sol.

L'emprise au sol des constructions neuves présentera un plan simple, de forme rectangulaire et composée de 1 ou plusieurs corps de bâtiment.

La largeur du corps principal d'habitation (hors appentis, auvent) sera inférieure ou égale à 7,50 mètres. Une façade principale orientée SSE-SSW avec le maximum de surfaces vitrées sera privilégiée.

Les bâtiments à construire, y compris terrasses, annexes, piscines, s'adapteront au plus près au terrain naturel. Sur l'ensemble de la parcelle, les remblais seront limités à une hauteur maximum de 0,50m par rapport au terrain naturel. Au-delà de cette pente des murets de soutènement seront réalisés, ils évoqueront les murets de pierre sèche réalisés localement, bâtis en moellon de pierre tout venant.

*pente de toiture
supérieure ou égale
à 45° (ou 100%)*



largeur maximale: 7m50

article Ua10 : hauteur maximale et volumes des constructions.

La hauteur du corps principal d'habitation sera au maximum de 2,5 niveaux par rapport au terrain naturel. Les demi-niveaux correspondant à un niveau semi-enterré, et à l'engrangement des combles.

La hauteur des annexes implantées en limite de voie n'excédera pas 3m à l'égout.

La hauteur du volume annexe sera inférieure à la hauteur du volume principal d'habitation.

article Ua11 : aspect extérieur des constructions.

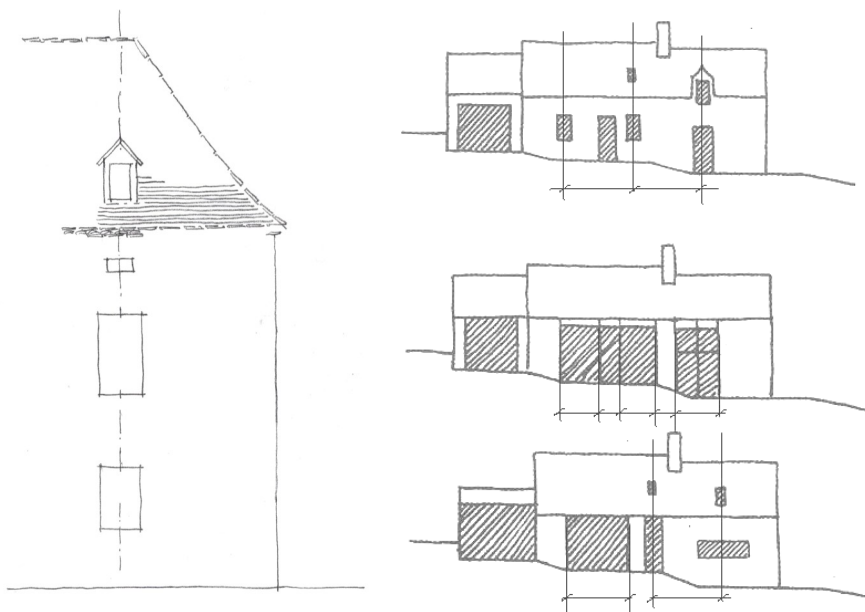
-composition des façades : la façade principale de l'habitation privilégie les vues sur l'espace public ou la cour. Les ouvertures en façades et en toiture seront composées entre elles de préférence selon les principes traditionnels.

-la pente de toiture du bâtiment principal sera égale ou supérieure à 45° (100%). Les couvertures seront en tuiles terre cuite vieillie, de teinte brun rouge uniforme de manière à éviter le panachage des tuiles et/ou sur la tuile,

Pour les constructions annexes ou extensions des pentes plus faibles sont acceptées sous réserve que le matériau de couverture soit en tuiles terre cuite vieillie de teinte brun rouge, ou bien en matériau mat et de teinte sombre, utilisé selon les règles de l'art.

-les façades seront :

-soit enduites finition type chaux, conformément aux teintes locales,
-soit réalisées, principalement pour les annexes, avec tout autre matériau utilisé selon les règles de l'art, mat et de teinte sombre. Les bardages bois sont acceptés.



article Ua12 : stationnement des véhicules

Au minimum 2 places de stationnement (couvertes ou non) seront prévues sur la parcelle.

article Ua13 : clôtures, espaces libres et plantations

Les clôtures

Pour conserver le caractère rural de la commune, les clôtures sur la voie publique ne sont pas obligatoires. Quand elles sont prévues, elles seront:

-soit du type haie végétale, avec ou sans grillage, d'une hauteur maximale de 1,50m constituée uniquement d'essences locales *selon la liste jointe*.

-soit elles évoqueront les murets de pierre sèche réalisés localement, bâtis en moellon de pierre tout venant, d'une épaisseur minimum de 0,50 m, d'une hauteur maximum de 0,80 m et d'une longueur minimum de 0,80 m.

Ces murets bas pourront plus particulièrement souligner les espaces accolés à l'entrée.

La végétation en place sera conservée au maximum. Les plantations d'essences locales seront utilisées pour marquer les limites entre les différents espaces privatifs et le domaine public : haies, arbres isolés, mais aussi potagers, vergers,

Selon l'art R 315-5 du Code de l'urbanisme, le dossier de demande de permis de construire fera apparaître les plantations existantes.

Les équipements techniques, panneaux solaires, photovoltaïques, coffrets, citernes pluvial, etc...seront pris en compte dans la conception générale du projet et le moins visibles possible

CHAPITRE II– zone Ub

caractère de la zone

Ces secteurs Ub sont issus du développement urbain du XX^e siècle, et notamment d'anciennes zones Nb du POS fin XX^es.

L'objectif est de les re-structurer en donnant à travers le règlement une continuité architecturale entre ces constructions fin XX^es avec le bâti traditionnel (XIX^es) et les principes bioclimatiques .

En périphérie du bourg de Payrignac, la densification de ces secteurs est recherchée: dents creuses et divisions parcellaires.

Le lotissement de la BorieHaute, qui ne s'est pas construit depuis sa création, est entièrement inclus dans ce secteur Ub .

Lorsque par son gabarit une construction ou une extension ne peut pas être conforme aux articles 6,7,8 ou 9, le permis de construire ne sera accordé que pour des travaux qui amélioreront la conformité de l'immeuble avec les prescriptions de ces articles.

article Ub1 : occupations et utilisations du sol interdites.

- les installations classées (loi du 19 juillet 1976) soumises à autorisation ou déclaration qui sont incompatibles avec le voisinage de zones habitées.
- les dépôts de toute nature en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet usage.
- les habitations légères de loisirs et le stationnement de caravanes isolées.
- l'aménagement de terrain pour le camping ou pour le stationnement des caravanes,
- les constructions à usage agricole,
- les châssis et serres soumis à déclaration de travaux.
- les affouillements et exhaussement du sol soumis à autorisation (installations et travaux divers R442-1)

article Ub2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

L'aménagement de construction à usage artisanal ou de service est accepté, à condition de constituer une annexe à l'habitation et de ne pas créer de gêne sonore, visuelle ou environnementale au voisinage.

Toute démolition est soumise à permis de démolir.

article Ub3 : accès et voiries

cf art. R-111-4 relatif à la sécurité

article Ub4 : desserte par les réseaux.

Les parcelles seront raccordées aux branchements réalisés (eau potable, téléphone, électricité), en se conformant aux directives des administrations et sociétés gestionnaires concernées.

L'assainissement sera réalisé selon le dispositif préconisé par le schéma communal d'assainissement.

Les eaux pluviales seront récupérées sur la parcelle. Les eaux de toiture pourront être stockées pour répondre en partie aux besoins des propriétaires. Si ce stockage est extérieur, il sera réalisé dans un récipient spécialement conçu à cet usage.

article Ub5 : caractéristiques des terrains

néant

article Ub6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions seront implantées de manière à favoriser la référence à la voie :

- soit à l'alignement de l'emprise publique,
 - soit avec un recul maximum de 10m par rapport à cet alignement.
- L'implantation des annexes à l'alignement de la voie sera privilégiée.

article Ub7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Le bâtiment principal sera implanté du côté de la parcelle situé vers la zone déjà urbanisée.

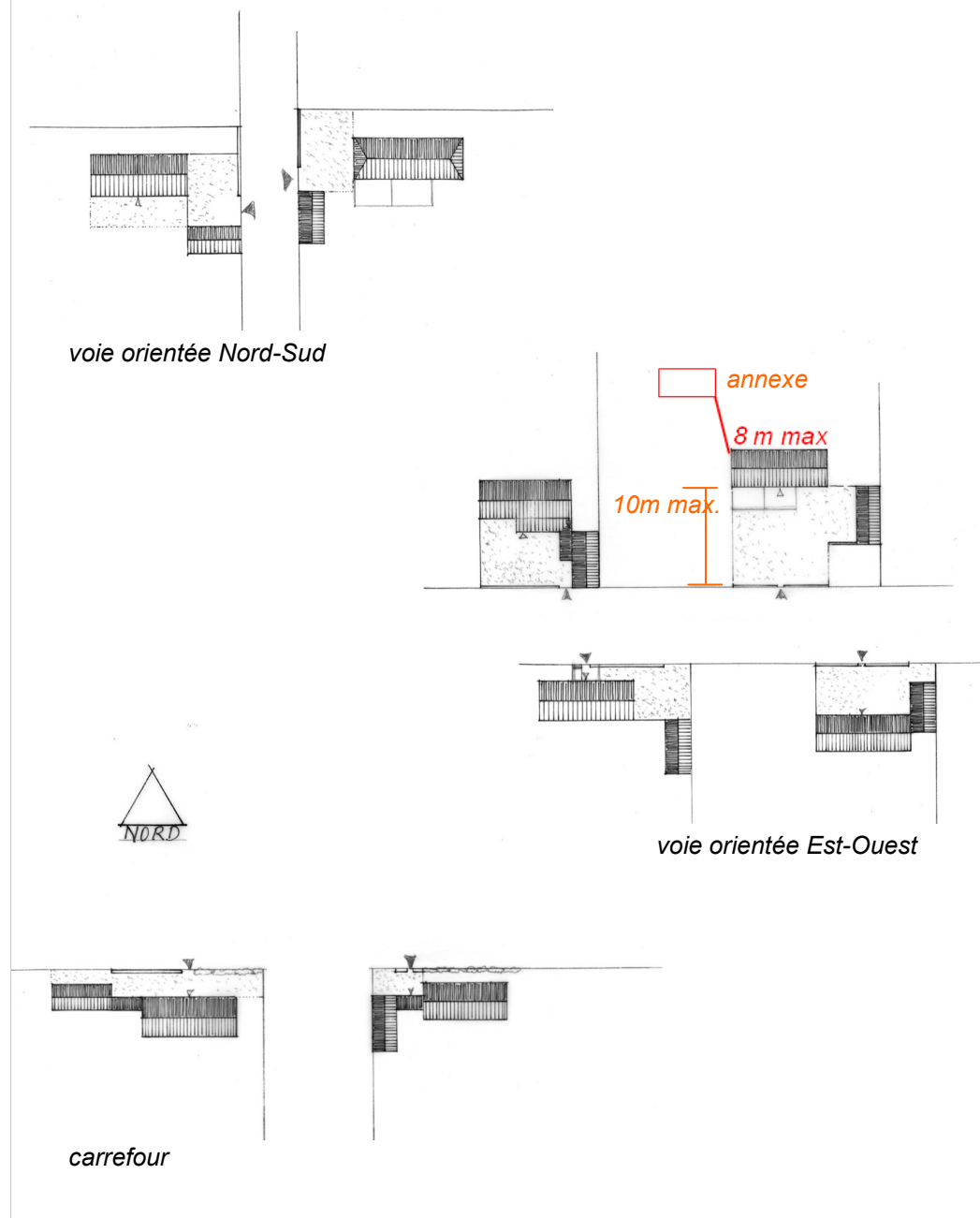
Un des volumes bâti au moins sera implanté :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance maximale égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sans être inférieure à 3 mètres, sur au moins une des limites séparatives. cf art R-111-19 du Code de l'urbanisme.

article Ub8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Sur une même propriété, les constructions seront implantées de manière à constituer un ensemble cohérent présentant une distance maximum de 8 mètres entre les constructions, par exemple faîtages parallèles ou perpendiculaires entre eux.

principes d'implantation du bâti



article Ub9 : emprise au sol des constructions et adaptation au sol.

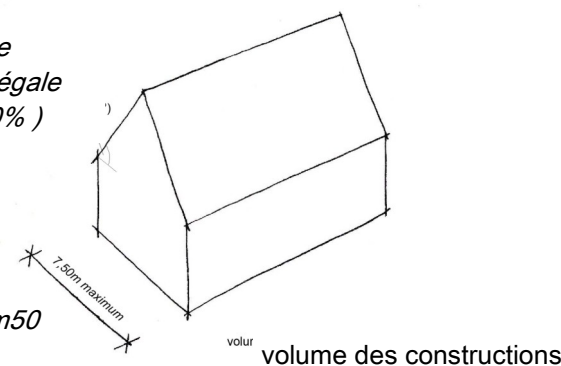
L'emprise au sol des constructions neuves présentera un plan simple, de forme rectangulaire et composée de 1 ou plusieurs corps de bâtiment.

La largeur du corps principal d'habitation (hors appentis, auvent) sera inférieure ou égale à 7,50 mètres. Une façade principale orientée SSE-SSW avec le maximum de surfaces vitrées sera privilégiée.

Les bâtiments à construire, y compris terrasses, annexes, piscines, s'adapteront au plus près au terrain naturel. Sur l'ensemble de la parcelle, les remblais seront limités à une hauteur maximum de 0,80m par rapport au terrain naturel.

*pente de toiture
supérieure ou égale
à 45° (ou 100%)*

largeur maximale: 7m50



article Ub10 : hauteur maximale et volumes des constructions.

La hauteur du corps principal d'habitation sera au maximum de 2,5 niveaux par rapport au terrain naturel. Les demi-niveaux correspondant à un niveau semi-enterré, et à l'engrangement des combles.

La hauteur des annexes implantées en limite de voie n'excédera pas 3m à l'égout.

article Ub11 : aspect extérieur des constructions.

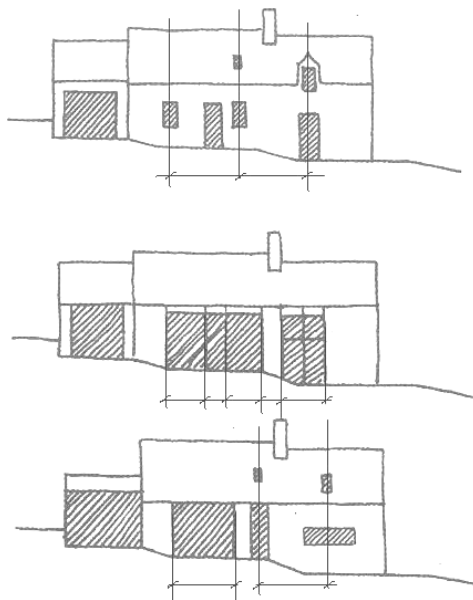
-composition des façades : la façade principale de l'habitation privilégie les vues sur l'espace public ou la cour. Les ouvertures en façades et en toiture seront composées entre elles.

-la pente de toiture du bâtiment principal sera égale ou supérieure à 45° (100%). Les couvertures seront d'aspect tuiles terre cuite vieillie, de teinte brun rouge uniforme de manière à éviter le panachage des tuiles et/ou sur la tuile.

Pour les constructions annexes ou extensions des pentes plus faibles sont acceptées sous réserve que le matériau de couverture soit d'aspect tuiles terre cuite vieillie de teinte brun rouge, ou bien en matériau mat et de teinte sombre, utilisé selon les règles de l'art.

-les façades seront :

-soit enduites finition type chaux, conformément aux teintes locales,
-soit réalisées, principalement pour les annexes, avec tout autre matériau utilisé selon les règles de l'art, mat et de teinte sombre. Les bardages bois sont acceptés.



article Ub12 : stationnement des véhicules

Au minimum 2 places de stationnement (couvertes ou non) seront prévues sur la parcelle.

article Ub13 : clôtures, espaces libres et plantations

Les clôtures

Pour conserver le caractère rural de la commune, les clôtures sur la voie publique ne sont pas obligatoires. Quand elles sont prévues, elles seront:

-soit du type haie végétale, avec ou sans grillage, d'une hauteur maximale de 1,50m constituée uniquement d'essences locales *selon la liste jointe*.

-soit elles évoqueront les murets de pierre sèche réalisés localement, bâtis en moellon de pierre tout venant, d'une épaisseur minimum de 0,50 m, d'une hauteur maximum de 0,80 m et d'une longueur minimum de 0,80 m.

Ces murets bas pourront plus particulièrement souligner les espaces accolés à l'entrée.

La végétation en place sera conservée au maximum. Les plantations d'essences locales seront utilisées pour marquer les limites entre les différents espaces privatifs et le domaine public : haies, arbres isolés, mais aussi potagers, vergers,

Selon l'art R 315-5 du Code de l'urbanisme, le dossier de demande de permis de construire fera apparaître les plantations existantes.

Les équipements techniques, panneaux solaires, photovoltaïques, coffrets, citernes pluvial, etc...seront pris en compte dans la conception générale du projet et le moins visibles possible

CHAPITRE III: zone Ue

caractère de la zone

le projet d'écopôle de Cougnac, porté par la communauté de communes, est encadré par un règlement assurant une qualité environnementale.

article Ue 1 : occupations et utilisations du sol interdites.

- les installations classées (loi du 19 juillet 1976) soumises à autorisation ou déclaration qui sont incompatibles avec le voisinage de zones urbanisées.
- le stockage souterrain de produits pétroliers,
- les dépôts de toute nature en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet usage.
- les habitations légères de loisirs et le stationnement de caravanes isolées.
- l'aménagement de terrain pour le camping ou pour le stationnement des caravanes,
- les constructions à usage agricole,
- les châssis et serres soumis à déclaration de travaux.
- les affouillements et exhaussement du sol soumis à autorisation (installations et travaux divers R442-1).

article Ue2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- les parcelles sont réservées à l'usage d'activités à caractère industriel, de services, d'artisanat, de stockage et d'équipements.
- les installations classées (loi du 19 juillet 1976) soumises à autorisation ou déclaration sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage de zones urbanisées.
- le stockage de produits pétroliers sous réserve de leur conformité à la législation et aux dispositifs de sécurité en vigueur.
- l'aménagement de constructions à usage de services est accepté sous réserve que le stationnement induit par l'activité soit réalisé à l'intérieur de la parcelle.
- l'aménagement de construction d'habitation est accepté, sous réserve qu'elle soit liée et nécessaire au bon fonctionnement de l'entreprise, d'être inclus dans le volume du bâtiment d'activité, ou d'en constituer une annexe.

article Ue3 : accès et voiries

cf art. R-111-4 relatif à la sécurité

Le sol des voiries est strictement affecté à la circulation publique. Le stationnement des véhicules et les dépôts de matériaux y sont interdits.

article Ue4 : desserte par les réseaux.

Les parcelles seront raccordées aux branchements réalisés (eau potable, téléphone, électricité), en se conformant aux directives des administrations et sociétés gestionnaires concernées.

L'assainissement sera réalisé selon le dispositif préconisé par le schéma communal d'assainissement.

Les eaux pluviales seront récupérées sur la parcelle.

article Ue5 : caractéristiques des terrains

néant

article Ue6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Sur l'ensemble de la zone, les constructions seront implantées de manière à favoriser la référence à la voie avec un recul maximum de 10m par rapport à l'alignement, et selon le plan de composition.

Pour les parcelles situées sur la route départementale, la voie de référence est la route départementale.

L'implantation des parkings, aires de livraison et éventuels dépôts sera discrète et composée avec les constructions .

article Ue7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions seront implantées:

- en limite séparative
- ou à 5 mètres minimum en retrait des limites séparatives. Cette distance d'implantation entre les 2 parcelles aménagées constitue un écran boisé ou une zone verte aménagée.

article Ue8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Sur une même propriété, les constructions et installations diverses seront implantées de manière à constituer un ensemble cohérent .

article Ue9 : emprise au sol des constructions et adaptation au sol.

L'emprise au sol des constructions neuves présentera un plan simple, de forme rectangulaire et composée de 1 ou plusieurs corps de bâtiment.

Les bâtiments à construire, y compris parkings et installations diverses s'adapteront au plus près au terrain naturel. Le niveau plancher des bâtiments ne devra pas excéder 1,00 mètre au dessus du terrain naturel. Sur l'ensemble de la parcelle, les remblais seront limités à une hauteur maximum de 0,80m par rapport au terrain naturel.

article Ue 10 : hauteur maximale et volumes des constructions.

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres hors tout.

article Ue 11 : aspect extérieur des constructions.

-composition des façades: la façade principale de la construction privilégiera les vues sur l'espace public ou la cour.

-les pentes de toiture ne sont pas admises

Pour toutes les constructions elles seront intégrées dans le volume afin de ne pas être visible .

-les façades :

Dans un souci de cohérence, le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent est limité à 3 , dont un matériau naturel obligatoire (pierre, enduit, bois).

Les enduit seront de finition type chaux, conformément aux teintes locales. Tout autre matériau sera utilisé selon les règles de l'art, mat et de teinte sombre. Les bardages bois sont acceptés. Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3, complémentaires pour préserver une harmonie générale.

Les équipements techniques, panneaux solaires, photovoltaïques, coffrets, citernes pluvial, etc...seront pris en compte dans la conception générale du projet et le moins visibles possible.

article Ue 12 : stationnement des véhicules

Les places de stationnement (couvertes ou non) nécessaires à l'activité seront prévues sur la parcelle.

article Ue 13 : clôtures, espaces libres et plantations

Les clôtures

Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques soudés sur des poteaux métalliques assortis. L'ensemble sera de teinte neutre (RAL vert 6002 ou teinte naturelle des matériaux métalliques galvanisés) . Les clôtures ne dépasseront pas 1,50 mètre de hauteur. Les portails ou portillons seront réalisés dans les mêmes matériaux. Leur hauteur sera identique à la hauteur de la clôture choisie.

La végétation

-en limite nord de la zone et en bordure nord de la voie de desserte, une bande boisée constituée d'essences forestières de type feuillu sera plantée sur une largeur minimale de 3 mètres sur les parcelles. Cette bande boisée aura une densité minimum d'un arbre pour 4m².

-en limite séparative des parcelles, l'espace libre entre les 2 constructions sera aménagé avec un écran boisé et en zone verte entretenue (prairie fauchée),

-les espaces libres en façade sur les voies d'accès seront composés uniquement d'une prairie fauchée et d'une haie composée d'essences locales complétant la clôture .

-les stationnements seront plantés à raison d'un arbre haute tige pour 4 places de stationnement.

Pour les parcelles situées sur la route départementale, les plantations feront référence à cette voie: parallèles à l'alignement par exemple.

La palette végétale utilisée en bandes boisées sera composée de chênes pédonculés, chênes pubescents, noisetiers, tilleuls d'Europe et châtaigniers. Les haies seront composées d'arbustes d'essences locales avec 5% minimum d'arbres.

L'entrée des entreprises sera réalisée par un aménagement au sol et une signalétique.

CHAPITRE IV: zone 1AU

caractère de la zone

Les zones 1AU (ou AU ouverte) sont des *secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation*.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant **à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Ces zones sont ouvertes à l'urbanisation dès la réalisation des équipements, et sous réserve d'une opération d'ensemble (permis d'aménager)

Les secteurs à urbaniser privilégient le développement du centre bourg et favorisent une gestion économe des infrastructures.

-sept zones 1AU à vocation principale d'habitation

-2 zones 1AU au Nord-Ouest du bourg de Payrignac. La Borie-le Champ, L'ancienne zone NA du POS est redéfinie. Ces parcelles sont raccordables au réseau d'assainissement collectif, à proximité des équipements publics réalisés dernièrement (école, salle des fêtes, multiple rural). Les raccordements des accès voirie au Nord (cimetière) et de la future zone AU2 sont prévus dans l'OAP.

-2 zones 1AU au Ségala, au sud du bourg, parcelles situées dans l'ex-zone U du POS. Une densification est recherchée à travers les 2 OAP.

-à Cougnac dans le prolongement du hameau : ces parcelles sont situées dans une ancienne zone U du POS. Un schéma de desserte est prévu dans l'OAP. La réalisation en plusieurs phases est possible.

-à Périeré, ancienne zone NB du POS, un schéma de desserte est prévu dans l'OAP.

-à Cournazac: dans le prolongement du hameau, un schéma de desserte est prévu dans l'OAP.

Nota: une zone AU 2 fermée

L'ouverture de la zone est subordonnée à une révision du PLU et à une opération d'ensemble (permis d'aménager) définie par une OAP dont les premiers contours sont donnés .

-au Nord-Ouest du bourg de Payrignac, la Borie-le Champ

Les points de vue et la co-visibilité avec la RD feront l'objet d'une attention toute particulière (gabarit, implantation des constructions, végétation).

article 1AU 1 : occupations et utilisations du sol interdites.

- les installations classées (loi du 19 juillet 1976) soumises à autorisation ou déclaration qui sont incompatibles avec le voisinage de zones habitées.
- les dépôts de toute nature en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet usage.
- les habitations légères de loisirs et le stationnement de caravanes isolées.
- l'aménagement de terrain pour le camping ou pour le stationnement des caravanes,
- les constructions à usage agricole,
- les châssis et serres soumis à déclaration de travaux.
- les affouillements et exhaussement du sol soumis à autorisation (installations et travaux divers R442-1)

article 1AU 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

L'aménagement de construction à usage artisanal ou de service est accepté, à condition de constituer une annexe à l'habitation et de ne pas créer de gêne sonore, visuelle ou environnementale au voisinage.

Toute démolition est soumise à permis de démolir.

article 1AU 3 : accès et voiries.

cf art. R-111-4 relatif à la sécurité. La largeur des voies n'excédera pas les dimensions requises pour les véhicules de secours. Les eaux pluviales de la voirie seront traitées à l'intérieur de la zone.

article 1AU 4 : desserte par les réseaux.

Les parcelles seront raccordées aux branchements réalisés (eau potable, téléphone, électricité) en se conformant aux directives des administrations et sociétés gestionnaires concernées.

L'assainissement sera réalisé selon le dispositif préconisé par le schéma communal d'assainissement.

Les eaux pluviales seront récupérées sur la parcelle. Les eaux de toiture pourront être stockées pour répondre en partie aux besoins des propriétaires. Si ce stockage est extérieur, il sera réalisé dans un récipient spécialement conçu à cet usage.

article 1AU 5 : caractéristiques des terrains

néant

article 1AU 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions seront implantées de manière à favoriser la référence à la voie :

- soit à l'alignement de l'emprise de la voie de desserte,
- soit avec un recul maximum de 10m par rapport à cet alignement.

L'implantation des annexes à l'alignement de la voie sera privilégiée.

article 1AU 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

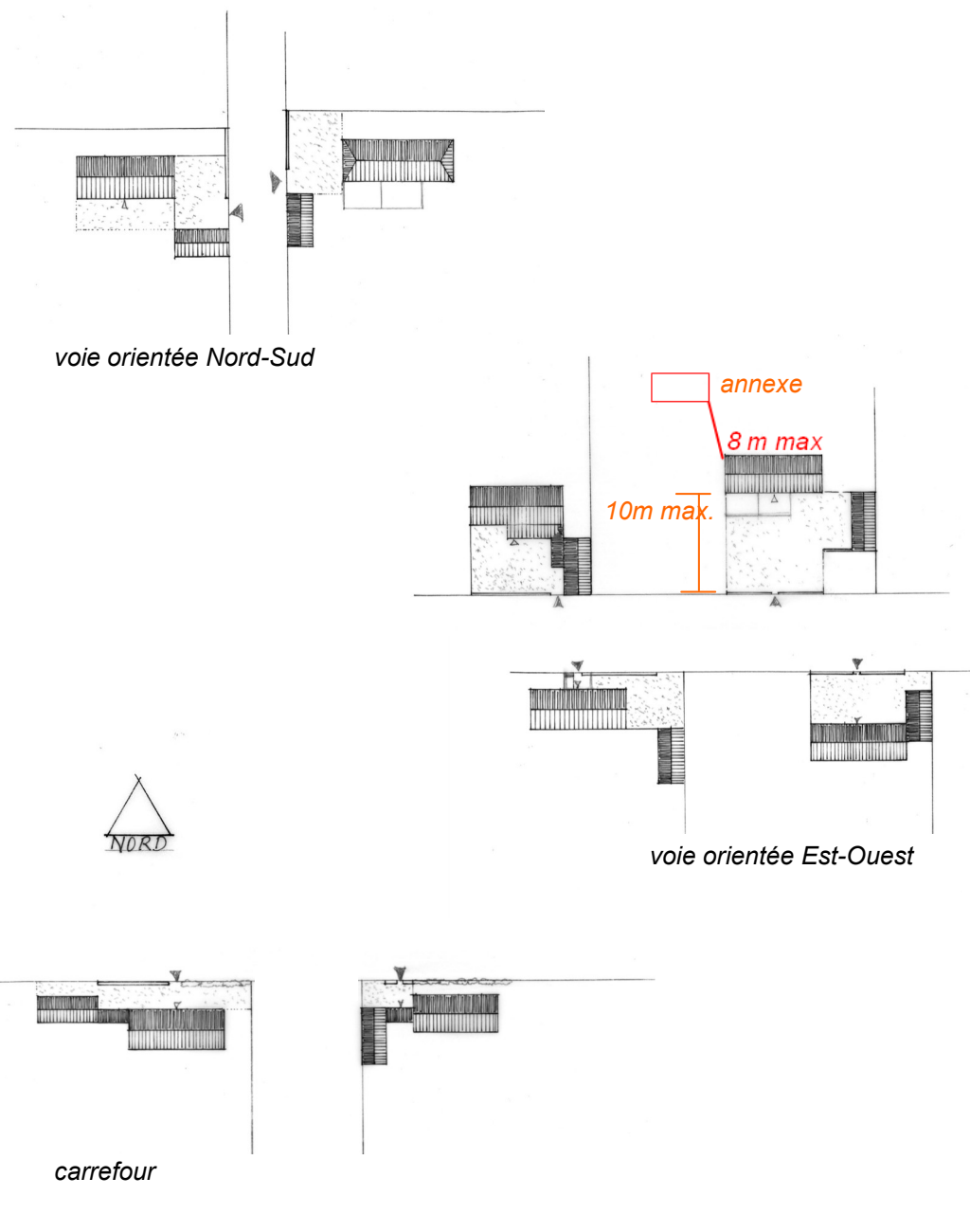
Un des volumes bâti au moins sera implanté :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance maximale égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sans être inférieure à 3 mètres, sur au moins une des limites séparatives.

article 1AU 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Sur une même propriété, les constructions seront implantées de manière à constituer un ensemble cohérent présentant une distance maximum de 8 mètres entre les constructions, par exemple faîtages parallèles ou perpendiculaires entre eux.

principes d'implantation du bâti

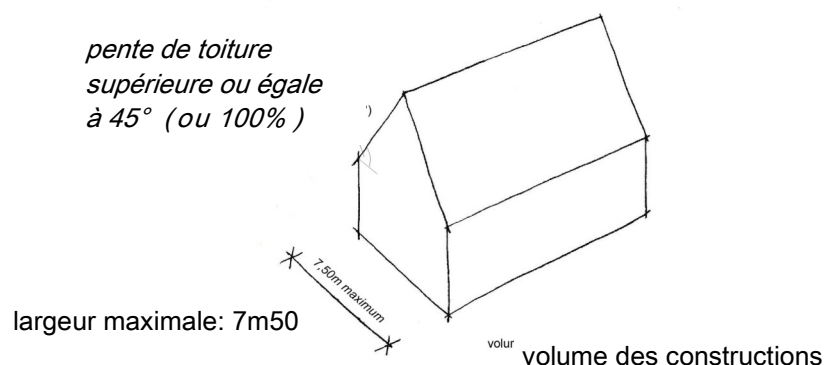


article 1AU 9 : emprise au sol des constructions et adaptation au sol.

L'emprise au sol des constructions neuves présentera un plan simple, de forme rectangulaire et composée de 1 ou plusieurs corps de bâtiment.

La largeur du corps principal d'habitation (hors appentis, auvent) sera inférieure ou égale à 7,50 mètres. Une façade principale orientée SSE-SSW avec le maximum de surfaces vitrées sera privilégiée.

Les bâtiments à construire, y compris terrasses, annexes, piscines, s'adapteront au plus près au terrain naturel. Sur l'ensemble de la parcelle, les remblais seront limités à une hauteur maximum de 0,80m par rapport au terrain naturel.



article 1AU 10 : hauteur maximale et volumes des constructions.

La hauteur du corps principal d'habitation sera au maximum de 2,5 niveaux par rapport au terrain naturel. Les demi-niveaux correspondant à un niveau semi-enterré, et à l'engrangement des combles.

La hauteur des annexes implantées en limite de voie n'excédera pas 3m à l'égout.

article 1AU 11 : aspect extérieur des constructions.

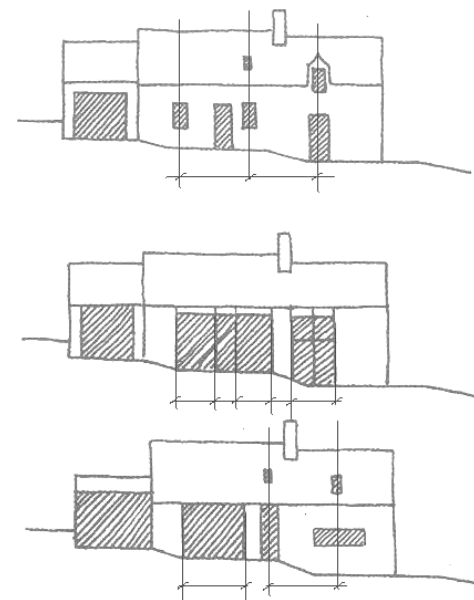
-composition des façades : la façade principale de l'habitation privilégie les vues sur l'espace public ou la cour. Les ouvertures en façades et en toiture seront composées entre elles.

-la pente de toiture du bâtiment principal sera égale ou supérieure à 45° (100%). Les couvertures seront d'aspect tuiles terre cuite vieillie, de teinte brun rouge uniforme de manière à éviter le panachage des tuiles et/ou sur la tuile.

Pour les constructions annexes ou extensions des pentes plus faibles sont acceptées sous réserve que le matériau de couverture soit d'aspect tuiles terre cuite vieillie de teinte brun rouge, ou bien en matériau mat et de teinte sombre, utilisé selon les règles de l'art.

-les façades seront :

-soit enduites finition type chaux, conformément aux teintes locales,
-soit réalisées, principalement pour les annexes, avec tout autre matériau utilisé selon les règles de l'art, mat et de teinte sombre. Les bardages bois sont acceptés.



article 1AU 12 : stationnement des véhicules

Au minimum 2 places de stationnement (couvertes ou non) seront prévues sur la parcelle.

article 1AU 13 : clôtures, espaces libres et plantations

Les clôtures

Pour conserver le caractère rural de la commune, les clôtures sur la voie publique ne sont pas obligatoires. Quand elles sont prévues, elles seront:

-soit du type haie végétale, avec ou sans grillage, d'une hauteur maximale de 1,50m constituée uniquement d'essences locales *selon la liste jointe*.

-soit elles évoqueront les murets de pierre sèche réalisés localement, bâtis en moellon de pierre tout venant, d'une épaisseur minimum de 0,50 m, d'une hauteur maximum de 0,80 m et d'une longueur minimum de 0,80 m.

Ces murets bas pourront plus particulièrement souligner les espaces accolés à l'entrée.

La végétation en place sera conservée au maximum. Les plantations d'essences locales seront utilisées pour marquer les limites entre les différents espaces privatifs et le domaine public : haies, arbres isolés, mais aussi potagers, vergers,

Selon l'art R 315-5 du Code de l'urbanisme, le dossier de demande de permis de construire fera apparaître les plantations existantes.

Les équipements techniques, panneaux solaires, photovoltaïques, coffrets, citernes pluvial, etc...seront pris en compte dans la conception générale du projet et le moins visibles possible

CHAPITRE V: zone 1AUc

caractère de la zone

Les zones 1AU (ou AU ouverte) sont des *secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation*.

Cette zone 1AUc a une vocation commerciale. Elle sera ouverte à l'urbanisation dès la réalisation des équipements, et sous réserve d'une opération d'ensemble (permis d'aménager)

Ces parcelles sont situées à Cougnac-les Coumarades en bordure de la route départementale 704. Une OAP fixe les conditions de desserte du secteur. Le règlement encadre les projets d'activités commerciales.

article 1AUc 1 : occupations et utilisations du sol interdites.

- les installations classées (loi du 19 juillet 1976) soumises à autorisation ou déclaration qui sont incompatibles avec le voisinage de zones habitées.
- les dépôts de toute nature en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet usage.
- les habitations légères de loisirs et le stationnement de caravanes isolées.
- l'aménagement de terrain pour le camping ou pour le stationnement des caravanes,
- les constructions à usage agricole,
- les châssis et serres soumis à déclaration de travaux.
- les affouillements et exhaussement du sol soumis à autorisation (installations et travaux divers R442-1)

article 1AUc 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

L'aménagement de construction à usage artisanal ou d'habitat est accepté, à condition de constituer une annexe à l'activité commerciale et de ne pas créer de gêne sonore, visuelle ou environnementale au voisinage.

Toute démolition est soumise à permis de démolir.

article 1AUc 3 : accès et voiries.

cf art. R-111-4 relatif à la sécurité. Les voies seront dimensionnées de manière à améliorer la sécurisation du carrefour sur la RD 704. .
Les eaux pluviales seront traitées à l'intérieur de la zone.

article 1AUc 4 : desserte par les réseaux.

Les parcelles seront raccordées aux branchements réalisés (eau potable, téléphone, électricité) en se conformant aux directives des administrations et sociétés gestionnaires concernées.

L'assainissement sera réalisé selon le dispositif préconisé par le schéma communal d'assainissement.

Les eaux pluviales seront récupérées sur la parcelle. Les eaux de toiture pourront être stockées pour répondre en partie aux besoins des propriétaires. Si ce stockage est extérieur, il sera réalisé dans un récipient spécialement conçu à cet usage.

article 1AUc 5 : caractéristiques des terrains

néant

article 1AUc 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions seront implantées de manière à favoriser la référence à la voie :

- soit à l'alignement de l'emprise de la voie de desserte,
- soit avec un recul maximum de 10m par rapport à cet alignement.

article 1AUc 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Un des volumes bâti au moins sera implanté :

- soit en limite séparative,

article 1AUc 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Sur une même propriété, les constructions seront implantées de manière à constituer un ensemble cohérent présentant une distance maximum de 8 mètres entre les constructions.

article 1AUc 9 : emprise au sol des constructions et adaptation au sol.

L'emprise au sol des constructions neuves présentera un plan simple, de forme rectangulaire et composée de 1 ou plusieurs corps de bâtiment.

Les bâtiments à construire, y compris annexes, s'adapteront au plus près au terrain naturel. Sur l'ensemble de la parcelle, les remblais seront limités à une hauteur maximum de 0,80m par rapport au terrain naturel.

article 1AUc 10 : hauteur maximale et volumes des constructions.

La hauteur du bâtiment principal sera au maximum de 8 mètres à l'égout par rapport au terrain naturel.

La hauteur des annexes n'excédera pas celle du volume principal.

article 1AUc 11 : aspect extérieur des constructions.

-composition des façades : la façade principale de la construction privilégie les vues sur l'espace intérieur de l'opération. Toutes les façades seront composées (alignements, proportions harmonieuses) intégrant les enseignes et les équipements techniques nécessaires.

-la pente des toitures sera égale ou supérieure à 45° (100%). Les couvertures seront d'aspect tuiles terre cuite vieillie, de teinte brun rouge uniforme de manière à éviter le panachage des tuiles et/ou sur la tuile,

Pour des constructions annexes, des pentes faibles peuvent être acceptées sous réserve que le matériau de couverture soit d'aspect terre cuite vieillie de teinte brun rouge, ou bien en matériau mat et de teinte sombre, utilisé selon les règles de l'art.

-les façades des constructions seront :

-soit enduites finition type chaux, conformément aux teintes locales,
-soit réalisées avec tout autre matériau utilisé selon les règles de l'art, mat et de teinte sombre. Les bardages bois sont acceptés. Les bois pourront être peints, lasurés (teinte naturelle ou colorée) ou laissés naturels.

article 1AUc 12 : stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules (couvert ou non) nécessaire à l'activité sera assuré sur la parcelle.

article 1AUc 13 : clôtures, espaces libres et plantations

Les espaces libres:

L'imperméabilisation des sols limité à 50% des parcelles.

Les dépôts de toute nature en dehors des bâtiments clos seront spécialement aménagés à cet usage, et considérés comme annexes au bâtiment principal.

Les clôtures

Pour conserver le caractère rural de la commune, les clôtures sur la voie publique ne sont pas obligatoires. Quand elles sont prévues, elles seront:

-soit du type haie végétale, avec ou sans grillage, d'une hauteur maximale de 1,50m constituée uniquement d'essences locales *selon la liste jointe*.

-soit elles évoqueront les murets de pierre sèche réalisés localement, bâtis en moellon de pierre tout venant, d'une épaisseur minimum de 0,50 m, d'une hauteur maximum de 0,80 m et d'une longueur minimum de 0,80 m.

Ces murets bas pourront plus particulièrement souligner les espaces accolés à l'entrée.

La végétation en place sera conservée au maximum. Les plantations d'essences locales seront utilisées sous forme de haies, arbres isolés. Pour le stationnement des véhicules des arbres de haute tige seront plantés sur un plan en damier, la distance entre chaque arbre sera inférieure à 10m.

Selon l'art R 315-5 du Code de l'urbanisme, le dossier de demande de permis de construire fera apparaître les plantations existantes.

Les équipements techniques, panneaux solaires, photovoltaïques, coffrets, citernes pluvial, etc...seront pris en compte dans la conception générale du projet et le moins visibles possible.

La publicité et affichage seront pris en compte dans la conception générale du projet .

CHAPITRE VI : zone Ap

caractère de la zone

en raison du fort potentiel agronomique de ces parcelles (parcelles irriguées et épandage), pour préserver les qualités paysagères du site inscrit de la vallée de la Marcihande, ainsi que de la trame bleue, un secteur Ap est défini : toutes constructions y sont interdites. Les constructions agricoles n'y sont pas acceptées. Aucun changement de destination des bâtiments agricoles n'y est autorisé. Des abris légers pour animaux peuvent être admis sous réserve

article Ap 1 : occupations et utilisations du sol interdites.

Toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, dont celles soumises à déclaration préalable relevant de l'article R421-9, à l'exception de celles visées à l'article 2.

article Ap 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone.

Des abris légers pour animaux peuvent être admis sous réserve
Rappels : clôtures et démolitions soumis à autorisation.

article Ap 3 : accès et voirie.

cf art. R-111-4 en annexe.

article Ap 4 : desserte par les réseaux.

sans objet

article Ap 5 : caractéristiques des terrains

sans objet

article Ap 6: implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

sans objet

article Ap 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

sans objet

article Ap 8: implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

sans objet

article Ap 9: emprise au sol des constructions et adaptation au sol

sans objet

article Ap 10 : hauteur maximale et volumes des constructions.

-la hauteur maximum autorisée pour des abris légers pour animaux est de 4 mètres.

-les abris légers seront fermés au maximum sur 3 côtés .

article Ap 11 : aspect extérieur des constructions.

sans objet

article Ap12 : stationnement des véhicules

sans objet

CHAPITRE VII: zone A

caractère de la zone

secteur à vocation agricole, où seules les constructions à usage agricole sont autorisées. A l'intérieur ou en lisière du secteur Ap, certaines parcelles sont identifiées A. Elles correspondent notamment aux sièges des exploitations agricoles. Le changement de destination des bâtiments à usage agricole n'y est pas accepté.

Les constructions strictement liées à l'activité agricole sont autorisées, sous réserve de la capacité des réseaux et que leur défense incendie soit assurée.

article A1 : occupations et utilisations du sol interdites.

Toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

article A2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous conditions particulières :

- les installations classées directement liées et nécessaires à l'activité agricole, et situées à distance réglementaire de logements et d'activités artisanales ou commerciales,
- les serres de maraîchage,
- le changement de destination des constructions à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole.
- les constructions à usage d'habitation (ainsi que leurs extensions et leurs annexes, piscines) liées et nécessaires au logement des exploitants agricoles sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation, sauf contraintes topographiques ou réglementaires.

Rappels : clôtures et démolitions soumis à autorisation.

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

article A3 : accès et voirie.

cf art. R-111-4 en annexe.

article A4 : desserte par les réseaux.

Les parcelles seront raccordées aux branchements réalisés (eau potable, téléphone, électricité), en se conformant aux directives des administrations et sociétés gestionnaires concernées.

L'assainissement sera réalisé selon le dispositif préconisé par le schéma communal d'assainissement.

Les eaux pluviales seront récupérées sur la parcelle. Les eaux de toiture pourront être stockées pour répondre en partie aux besoins des propriétaires.

Les constructions liées à l'exploitation agricole seront autorisées sous réserve de l'accord des services incendie.

article A 5 : caractéristiques des terrains

néant

article A 6: implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

-Pour les bâtiments d'exploitation, les constructions seront implantées de manière à favoriser la référence à la voie.

-Pour les bâtiments d'habitation, les constructions seront implantées de manière à favoriser la référence à la voie :

- soit à l'alignement de l'emprise publique,
- soit avec un recul maximum de **10 m** par rapport à cet alignement.

L'implantation des annexes à l'alignement de la voie sera privilégiée

article A 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

cf article R-111-19

article A 8: implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Sur une même propriété, les constructions seront implantées de manière à ce que leurs façades tendent à être parallèles ou perpendiculaires entre elles, et constituent un ensemble cohérent .

Les constructions liées à l'habitation présentant une distance maximum de **8 mètres** entre elles.

article A 9: emprise au sol des constructions et adaptation au sol

Pour les bâtiments d'exploitation,

l'emprise au sol présentera un plan simple, de forme rectangulaire.

Sur l'ensemble de la parcelle, les remblais seront limités.

-Pour les habitations,

l'emprise au sol des constructions neuves présentera un plan simple, de forme rectangulaire et composée de 1 ou plusieurs corps de bâtiment.

La largeur du corps principal d'habitation (hors appentis, auvent) sera inférieure ou égale à 7,50 mètres. Une façade principale orientée SSE-SSW avec le maximum de surfaces vitrées sera privilégiée.

Les bâtiments à construire, y compris les extensions, terrasses, annexes, piscines, s'adapteront au plus près au terrain naturel. Sur l'ensemble de la parcelle, les remblais seront limités à une hauteur maximum de 0,80m par rapport au terrain naturel.

article A 10 : hauteur maximale et volumes des constructions.

-Pour les bâtiments d'exploitation: sans objet

-Pour les bâtiments d'habitation:

la hauteur du corps principal d'habitation sera au maximum de 2,5 niveaux par rapport au terrain naturel. Les demi-niveaux correspondant à un niveau semi-enterré, et à l'engrangement des combles.

La hauteur des annexes implantées en limite de voie n'excédera pas 3m à l'égout.

La hauteur des extensions n'excédera pas la hauteur du bâtiment principal.

article A 11 : aspect extérieur des constructions.

Pour les bâtiments d'exploitation:

Les matériaux utilisés en toiture et en façade seront mats et de teinte sombre, et mis en œuvre selon les règles de l'art . Les bardages bois sont acceptés.

Pour l'habitation

-composition des façades : la façade principale de l'habitation privilégie les vues sur l'espace public ou la cour.

-la pente de toiture du bâtiment principal sera égale ou supérieure à 45° (100%). Les couvertures seront d'aspect tuiles terre cuite vieillie, de teinte brun rouge uniforme de manière à éviter le panachage

Pour les constructions annexes ou extensions des pentes plus faibles sont acceptées sous réserve que le matériau de couverture soit d'aspect tuiles terre cuite vieillie de teinte brun rouge, ou bien en matériau mat et de teinte sombre, utilisé selon les règles de l'art.

-les façades seront :

-soit enduites finition type chaux, conformément aux teintes locales,

-soit réalisées, principalement pour les annexes, avec tout autre matériau utilisé selon les règles de l'art, mat et de teinte sombre. Les bardages bois sont acceptés.

article A 12 : stationnement des véhicules

Tous les véhicules liés à l'activité agricole seront stationnés sur la parcelle.

Dans le cas d'une habitation, au minimum 2 places de stationnement (couvertes ou non) seront prévues .

article A 13 : clôtures, espaces libres et plantations.

Les clôtures

Pour conserver le caractère rural de la commune, les clôtures sur la voie publique ne sont pas obligatoires. Quand elles sont prévues, elles seront:

-soit du type haie végétale, avec ou sans grillage, d'une hauteur maximale de 1,50m constituée uniquement d'essences locales *selon la liste jointe*.

-soit elles évoqueront les murets de pierre sèche réalisés localement, bâtis en moellon de pierre tout venant, d'une épaisseur minimum de 0,50 m, d'une hauteur maximum de 0,80 m et d'une longueur minimum de 0,80 m.

Ces murets bas pourront plus particulièrement souligner les espaces accolés à l'entrée.

La végétation en place sera conservée au maximum. Les plantations d'essences locales seront utilisées pour marquer les limites entre les différents espaces privatifs et le domaine public : haies, arbres isolés, mais aussi potagers, vergers,

Selon l'art R 315-5 du Code de l'urbanisme, le dossier de demande de permis de construire fera apparaître les plantations existantes.

Les équipements techniques, panneaux solaires, photovoltaïques, coffrets, citernes pluvial, etc...seront pris en compte dans la conception générale du projet et le moins visibles possible

CHAPITRE VIII: zones Np

caractère de la zone

secteurs à protéger en raison de leurs qualités naturelles, environnementales et paysagères. Ces secteurs ne sont pas destinés à accueillir de nouvelles constructions.

La zone Np

concerne les principaux ensembles boisés de la commune. Pour préserver la trame verte et les qualités paysagères du territoire communal, un secteur Np est défini : toutes les constructions y sont interdites. Les constructions agricoles n'y sont pas acceptées. Aucun changement de destination des bâtiments agricoles

article Np 1 : occupations et utilisations du sol interdites.

Toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, dont celles soumises à déclaration préalable relevant de l'article R421-9, à l'exception de celles visées à l'article 2.

article Np 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone.

Des abris légers pour animaux peuvent être admis sous réserve

Rappels : clôtures et démolitions soumis à autorisation.

article Np 3 : accès et voirie.

cf art. R-111-4 en annexe.

article Np 4 : desserte par les réseaux.

sans objet

article Np 5 : caractéristiques des terrains

sans objet

article Np 6: implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

sans objet

article Np 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

sans objet

article Np 8: implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

sans objet

article Np 9: emprise au sol des constructions et adaptation au sol

sans objet

article Np 10 : hauteur maximale et volumes des constructions.

-la hauteur maximum autorisée pour des abris légers pour animaux est de 4 mètres.

-les abris légers seront fermés au maximum sur 3 côtés .

article Np 11 : aspect extérieur des constructions.

sans objet

article Np12 : stationnement des véhicules

sans objet

article Np 13 : clôtures, espaces libres et plantations.

sans objet

CHAPITRE IX: zone N

caractère de la zone

secteurs à protéger en raison de leurs qualités naturelles, environnementales et paysagères. Ces secteurs ne sont pas destinés à accueillir de nouvelles constructions.

la zone N

concerne des parcelles en lisière et/ou à l'intérieur de secteur Np, formant clairières autour des zones urbaines et de manière éclatée sur le territoire,

Les changements d'affectation n'y sont pas autorisés.

Ce secteur N concerne également des éléments bâtis récents et diffus réalisés dans d'anciennes zones NB du POS.

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.

article N2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous conditions particulières :

- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de naturelle et forestière de la zone.
- les constructions à usage agricole.
- les extensions des habitations dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

article N3 : accès et voiries

sans objet

article N4 : desserte par les réseaux.

L'assainissement individuel sera réalisé selon le dispositif préconisé par le schéma communal d'assainissement.

article N5 : caractéristiques des terrains

néant

article N6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les extensions d'habitation seront implantées de manière à conforter la référence à la voie :

- soit à l'alignement de l'emprise publique,
 - soit avec un recul maximum de 10m par rapport à cet alignement.
- L'implantation à l'alignement de la voie sera privilégiée.

article N7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les extensions d'habitation seront implantées:

- soit en continuité du bâtiment d'habitation,
- soit en limite séparative,
- soit à une distance maximale égale à la demi-hauteur du bâtiment (à l'égout du toit) sans être inférieure à 3 mètres, sur au moins une des limites séparatives. cf art R-111-19 du Code de l'urbanisme.

article N8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les extensions d'habitation seront implantées de manière à constituer un ensemble cohérent présentant une distance maximum de 8 mètres au bâtiment d'habitation.

(par exemple faitages parallèles ou perpendiculaires entre eux)

article N9 : emprise au sol des constructions et adaptation au sol.

L'emprise au sol des extensions d'habitation présentera un plan simple, de forme rectangulaire et d'une largeur maximale de 6 mètres.

Les extensions d'habitation, y compris terrasses, piscines, s'adapteront au plus près au terrain naturel. Sur l'ensemble de la parcelle, les remblais seront limités à une hauteur maximum de 0,80m par rapport au terrain naturel.

article N10 : hauteur maximale et volumes des constructions.

La hauteur des extensions d'habitation n'excédera pas la hauteur du bâtiment principal d'habitation.

Lorsqu'une extension est implantée en limite de voie, sa hauteur n'excédera pas 3m à l'égout.

article N11 : aspect extérieur des constructions.

-composition des façades :

Les ouvertures en façades et en toitures des extensions seront composées entre elles (ouvertures créées et existantes) et avec les façades des autres bâtiments de l'habitation présents sur la parcelle (alignements, proportions harmonieuses)

-les matériaux utilisés en façades et en couverture feront référence aux matériaux utilisés traditionnellement..

-la pente des toitures sera identique à celle du bâtiment principal d'habitation. Les couvertures seront en tuiles terre cuite vieillie, de teinte brun rouge uniforme de manière à éviter le panachage des tuiles et/ou sur la tuile,

Des pentes plus faibles peuvent être acceptées sous réserve que le matériau de couverture soit en tuiles terre cuite vieillie de teinte brun rouge, ou bien en matériau mat et de teinte sombre, utilisé selon les règles de l'art.

-les façades seront :

-soit enduites finition type chaux, conformément aux teintes locales,
-soit réalisées, avec tout autre matériau sous réserve qu'il soit mat, de teinte sombre et utilisé selon les règles de l'art. Les bardages bois sont acceptés.

article N12 : stationnement des véhicules

La création d'une extension à l'habitation doit respecter le minimum de 2 places de stationnement (couvertes ou non) demandé pour l'habitation.

article N13 : clôtures, espaces libres et plantations

Les clôtures

Pour conserver le caractère rural de la commune, les clôtures sur la voie publique ne sont pas obligatoires. Quand elles sont prévues, elles seront:

-soit du type haie végétale, avec ou sans grillage, d'une hauteur maximale de 1,50m constituée uniquement d'essences locales *selon la liste jointe*.

-soit elles évoqueront les murets de pierre sèche réalisés localement, bâtis en moellon de pierre tout venant, d'une épaisseur minimum de 0,50 m, d'une hauteur maximum de 0,80 m et d'une longueur minimum de 0,80 m.

Ces murets bas pourront plus particulièrement souligner les espaces accolés à l'entrée.

La végétation en place sera conservée au maximum. Les plantations d'essences locales seront utilisées pour marquer les limites entre les différents espaces privatifs et le domaine public : haies, arbres isolés, mais aussi potagers, vergers,
Selon l'art R 315-5 du Code de l'urbanisme, le dossier de demande de permis de construire fera apparaître les plantations existantes.

Les équipements techniques, panneaux solaires, photovoltaïques, coffrets, citernes pluvial, etc...seront pris en compte dans la conception générale du projet et le moins visibles possible.

CHAPITRE X : zone N /

caractère de la zone

secteurs à protéger en raison de leurs qualités naturelles, environnementales et paysagères. Ces secteurs ne sont pas destinés à accueillir de nouvelles constructions.

la zone N/

concerne la création de parking, accès cars en lien avec l'activité de tourisme culturel des grottes de Cougnac,

article N/ 1 : occupations et utilisations du sol interdites.

Toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, dont celles soumises à déclaration préalable relevant de l'article R421-9, à l'exception de celles visées à l'article 2.

article N/ 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de loisirs et tourisme de la zone, et qu'ils conservent le caractère naturel de ce secteur.

article N/ 3 : accès et voirie.

cf art. R-111-4 en annexe. Tout aménagement doit améliorer l'accès et la sécurité sur la RD 17.

article N/ 4 : desserte par les réseaux.

Les parcelles seront raccordées aux branchements réalisés (eau potable, téléphone, électricité), en se conformant aux directives des administrations et sociétés gestionnaires concernées. L'assainissement sera réalisé selon le dispositif préconisé par le schéma communal d'assainissement. Les eaux pluviales seront récupérées sur la parcelle.

article N/ 5 : caractéristiques des terrains

sans objet

article N/ 6: implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions ou installations pourront s'édifier sur la parcelle sous réserve que cette implantation améliore la sécurité de l'accès.

article N/ 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions ou installations pourront s'édifier sur la parcelle sous réserve que cette implantation améliore la sécurité de l'accès.

article N/ 8: implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

sans objet

article N/ 9: emprise au sol des constructions et adaptation au sol

L'emprise des constructions n'excédera pas 1/20° des surfaces imperméabilisées.

article N/ 10 : hauteur maximale et volumes des constructions.

-la hauteur maximum autorisée est de 4 mètres.

article N/ 11 : aspect extérieur des constructions.

Toute construction sera réalisée en cohérence avec le bâtiment principal de l'activité de loisir et de tourisme.

article N/ 12 : stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules lié à l'activité de loisirs et de tourisme se tiendra à l'intérieur de la parcelle.
Les accès et voies amélioreront la sécurité de l'activité.

article N/ 13 : clôtures, espaces libres et plantations.

Les clôtures

Pour conserver le caractère rural de la commune, les clôtures sur la voie publique ne sont pas obligatoires. Quand elles sont prévues, elles seront:

-soit du type haie végétale, avec ou sans grillage, d'une hauteur maximale de 1,50m constituée uniquement d'essences locales *selon la liste jointe*.

-soit elles évoqueront les murets de pierre sèche réalisés localement, bâtis en moellon de pierre tout venant, d'une épaisseur minimum de 0,50 m, d'une hauteur maximum de 0,80 m et d'une longueur minimum de 0,80 m.

Ces murets bas pourront plus particulièrement souligner les espaces accolés à l'entrée.

La végétation en place sera conservée au maximum. Les plantations d'essences locales seront utilisées.

Dans le cas de stationnement des arbres de haute tige seront plantés sur un plan en damier. La distance entre chaque arbre sera inférieure à 10m.

Selon l'art R 315-5 du Code de l'urbanisme, le dossier de demande de permis de construire fera apparaître les plantations existantes.

Les sols:

L'imperméabilisation des sols est limité à 50% de la superficie total aménagée.

Les équipements techniques, panneaux solaires, photovoltaïques, coffrets, citernes pluvial, etc...seront pris en compte dans la conception générale du projet et le moins visibles possible

CHAPITRE XI- PIECES ANNEXES

R 111-2 : salubrité et sécurité publique,

R 111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,

R 111-4 : desserte (sécurité des usagers), accès, stationnement,

R 111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement,

R 111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire,

R 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

Notice du CAUE relative à la mise en œuvre des haies et au choix des végétaux.

Art. R. 111-2 – SALUBRITÉ ET SÉCURITÉ PUBLIQUE

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

Art. R. 111-3-2 – CONSERVATION ET MISE EN VALEUR D'UN SITE OU D'UN VESTIGE ARCHÉOLOGIQUE

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

(D. n° 2002-89, 16 janvier 2002, art.1 modifiant la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

Avant toute opération d'aménagement ou de construction, des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001. Entrent notamment dans le champ d'application de cette disposition les travaux dont la réalisation est subordonnée, outre aux permis de construire, permis de démolir et installations de travaux divers, à la création de lotissement...

Art. R. 111-4 – DESSERTE (SÉCURITÉ DES USAGERS), ACCÈS ET STATIONNEMENT

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

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

(D. n° 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er). Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

(D. n° 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er). L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagneraient de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

Art. R. 111-14-2 – RESPECT DES PRÉOCCUPATIONS D'ENVIRONNEMENT

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

Article L.200-1 du Code Rural

Art. R. 111-15 – RESPECT DE L'ACTION D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

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

Art. R. 111-21 – RESPECT DU PATRIMOINE URBAIN, NATUREL ET HISTORIQUE

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par (décret n°77-755 du 7 juillet 1977, art.14.) « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

Art L 111-3 du Code Rural : LA RÉCIPROCITÉ DES DISTANCES D'IMPLANTATION

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

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

Art L 112-6 du Code de la construction et de l'habitation : TROUBLES ANORMAUX DE VOISINAGE

Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues 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 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.

Notice du CAUE du Lot relative à la mise en œuvre des haies et au choix des végétaux en Bouriane. (extrait)

LES ARBUSTES A GRAND DEVELOPPEMENT

Buis (<i>Buxus sempervirens</i>)	Arbuste d'usage traditionnel sous forme taillée ou libre dans les jardins
Figuier (<i>Ficus carica</i>)	Petit arbre fruitier d'usage domestique traditionnel. En situation abritée
Genévrier commun (<i>Juniperus communis</i>)	Conifère spontané. Eviter les formes horticoles sophistiquées
Laurier sauce (<i>Laurus nobilis</i>)	Arbuste persistant sensible aux très fortes gelées (feuilles à usage condimentaire)
Laurier tin (<i>Viburnum tinus</i>)	Arbuste d'ornement 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 obier (<i>Viburnum opulus</i>)	Arbuste appréciant les sols frais
Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>)	Arbuste des haies champêtres à floraison printanière blanche
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

Ajonc d'Europe (<i>Ulex europaeus</i>)	Arbuste épineux à floraison jaune odorante. Convient pour des haies défensives
Althéa (<i>Hibiscus syriacus</i>)	Arbuste d'ornement à floraison estivale. Peut convenir pour des haies fleuries
Bruyère à balai (<i>Erica arborea</i>)	Arbuste spontané pouvant être utilisé dans des haies champêtres Les branches sèches de cet arbuste peuvent servir à la fabrication de palissade (brande)
Cognassier (<i>Cydonia oblong</i>)	Arbuste fruitier à floraison élégante. Supporte mal le calcaire
Cognassier du Japon (<i>Choenomeles japonica</i>)	Arbuste traditionnel des jardins (variétés à fleurs roses)
Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)	Arbuste très résistant présent dans les haies champêtres sur calcaire
Chèvrefeuille arbustif (<i>Lonicera xylosteum</i>)	Arbuste des haies champêtres résistant au sec. Terroir calcaire
Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>)	Arbuste des haies champêtres
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. S'adaptent à tous les sols
Hortensia des jardins (<i>Hydrangea macrophylla</i>)	Arbustes des jardins aux expositions fraîches
Mahonia à feuilles de Houx (<i>Mahonia aquifolium</i>)	Arbuste d'ornement persistant à floraison parfumée jaune vif
Neprun alaterne (<i>Rhamnus alaternus</i>)	Arbustes persistant à utiliser en situation calcaire chaude. Peut être taillé
Pistachier terébinthe (<i>Pistacia terebinthus</i>)	Arbuste à utiliser en situation calcaire bien exposée
Néflier commun (<i>Mespilus germanica</i>)	Arbuste fruitier parfois présent dans les haies champêtres

LEXIQUE

Alignement : limite entre une propriété et une voie ouverte à la circulation publique ou privée.

Annexes : sont considérés comme annexes les locaux secondaires constituant des dépendances des bâtiments principaux (remises, abris de jardin, garages, ateliers non professionnels, piscines et locaux associés, réserves, ...)

Emprise au sol : C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

Unité foncière : elle est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même et unique propriétaire ou indivision. Les dispositions réglementaires du PLU s'appliquent à l'unité foncière.

Extension : il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.