

COMMUNE DE SARRECAVE



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

**AMENA-Etudes
PLURALITÉS**

05.61.99.82.08
06.82.05.00.64
vzerbib1@gmail.com

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Notifiée le :

Approuvée le :

Exécutoire le :

RÈGLEMENT

3B

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	7
Portée générale du règlement.....	7
Structure du règlement.....	7
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....	8
1. Champ d’application.....	8
2. Division du territoire en zones.....	8
Zones urbaines.....	8
Zones à urbaniser.....	8
Zones agricoles.....	8
Zones naturelles.....	9
3. Eléments identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l’urbanisme.....	9
4. Adaptations mineures.....	9
5. Prise en compte des risques.....	9
6. Destination des bâtiments.....	10
7. Définitions relatives aux annexes et extensions.....	10
8. Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.....	11
9. Travaux portant sur des constructions existantes non conformes au présent règlement.....	11
10. Assainissement non collectif.....	11
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	12
U1 Occupations et utilisations du sol interdites.....	12
Dans la zone U, à l’exception du secteur UL.....	12
Dans le secteur UL uniquement.....	12
U2 Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières.....	12
Dans la zone U, à l’exception du secteur UL.....	12
Dans le secteur UL uniquement.....	13
U3 Accès et voirie.....	13
U4 Desserte par les réseaux.....	13
Eau potable.....	13
Assainissement.....	13
Eaux usées.....	13
Eaux pluviales.....	14
Electricité.....	14

U5	Superficie minimale des terrains constructibles	14
U6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	14
U7	Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	15
U8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	16
U9	Emprise au sol	16
U10	Hauteur maximale des constructions	16
U11	Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords	17
	Aspect général	17
	Terrassement	17
	Toitures	17
	Façades	17
	Clôtures	18
U12	Stationnement	18
U13	Espaces libres et plantations	18
	Éléments de paysage identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme	19
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER		21
AU1	Occupations et utilisations du sol interdites	21
AU2	Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières	21
AU3	Accès et voirie	22
AU4	Desserte par les réseaux	22
	Eau potable	22
	Assainissement	22
	Eaux usées	22
	Eaux pluviales	22
	Electricité	23
AU5	Superficie minimale des terrains constructibles	23
AU6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	23
AU7	Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	24
AU8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	24
AU9	Emprise au sol	24
AU10	Hauteur maximale des constructions	24
AU11	Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords	25
	Aspect général	25
	Terrassement	25
	Toitures	25
	Façades	26

Clôtures.....	26
AU12 Stationnement	27
AU13 Espaces libres et plantations	27
Eléments de paysage identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme	27
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	28
A1 Occupations et utilisations du sol interdites.....	28
A2 Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières	28
Dans la zone A, à l'exception du secteur Ap	28
Dans le secteur Ap uniquement.....	29
A3 Accès et voirie	29
A4 Desserte par les réseaux	29
Eau potable	29
Assainissement	29
Eaux usées.....	29
Eaux pluviales.....	30
A5 Superficie minimale des terrains constructibles	30
A6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	30
A7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	31
A8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	31
A9 Emprise au sol.....	31
A10 Hauteur maximale des constructions	31
Dans la zone A, à l'exception du secteur Ap	32
Dans le secteur Ap uniquement.....	32
Exceptions et cas particuliers :	32
A11 Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords	33
Aspect général	33
Terrassement	33
Toitures	33
Façades	34
Clôtures.....	34
A12 - Stationnement	34
A13 - Espaces libres et plantations	35
Eléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme	35
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	36
N1 Occupations et utilisations du sol interdites.....	36

N2 Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières	36
Dans la zone N, à l'exception du secteur Nco	36
Dans le secteur Nco uniquement	36
N3 Accès et voirie	37
N4 Desserte par les réseaux	37
Eau potable	37
Assainissement	37
Eaux usées.....	37
Eaux pluviales.....	37
N5 Superficie minimale des terrains constructibles	38
N6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	38
N7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	38
N8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	39
N9 Emprise au sol.....	39
N10 Hauteur maximale des constructions	39
N11 Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords	40
Aspect général	40
Terrassement	40
Toitures	40
Façades	40
Clôtures.....	40
N12 Stationnement	41
N13 Espaces libres et plantations	41
Éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.....	41
ANNEXE - NUANCIER DES ENDUITS DE FAÇADE.....	41

INTRODUCTION

PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions des articles R123-4 et R123-9 du Code de l'Urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015¹, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans le territoire communal couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme (PLU).

STRUCTURE DU REGLEMENT

Le Règlement comprend cinq titres :

- Titre I : Dispositions générales
- Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines
- Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser
- Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles
- Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles

¹ Le Code de l'Urbanisme a été modifié par ordonnance du 23/09/2015 (recodification de la partie législative) et décret du 28/12/2015 entré en vigueur le 01/01/2016. Dans la mesure où la procédure d'élaboration du P.L.U. de Sarrecave a débuté avant le 01/01/2016, ce sont les dispositions des articles réglementaires en vigueur au 31 décembre 2015 qui continuent à s'appliquer.

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

1. CHAMP D'APPLICATION

Établis conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, ce règlement et ses documents graphiques s'appliquent aux personnes physiques et morales, publiques ou privées sur l'ensemble du territoire communal de **Sarrecave**.

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre zones : zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs.

Lorsque le règlement mentionne une zone sans préciser ou exclure des secteurs de cette zone, le règlement s'applique pour l'ensemble de la zone et de ses secteurs.

ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont repérées au document graphique par la lettre « U ». Elles correspondent :

- Soit à des secteurs déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipements ;
- Soit à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir de nouvelles constructions.

Ces zones urbaines sont subdivisées en secteurs :

- La zone U à vocation dominante d'habitat, services et commerces ;
- Le secteur UL à vocation de loisirs.

ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont repérées au document graphique par les lettres « AU ». Il s'agit de secteurs naturels ou agricoles de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen et long terme.

ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont repérées au document graphique par la lettre « A ». Elles correspondent à des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. On distingue un secteur particulier :

- le secteur Ap, agricole d'intérêt paysager, non constructible afin d'assurer la préservation des vues et l'organisation traditionnelle du village de Sarrecave et de limiter les risques de conflits entre habitat et agriculture.

ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont repérées au document graphique par la lettre « N ». Il s'agit de zones naturelles et / ou forestières correspondant à « des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

On distingue un secteur particulier :

- le secteur Nco, zone naturelle à vocation de réservoirs et corridors écologiques, non constructible afin d'assurer la préservation des habitats naturels.

3. ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L151-23 ayant le caractère d'espaces boisés il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 du code de l'urbanisme.

4. ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du P.L.U. s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation.

Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L152-3 ancien numéro : L123-1-9) du Code de l'Urbanisme.

«Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.»

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

5. PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Toute demande d'occupation et d'utilisation des sols est soumise au respect des prescriptions réglementaires des Plans de Prévention des Risques Prévisibles (PPR) en vigueur s'ils existent.

Un PPR relatif aux risques retrait-gonflement des argiles est prescrit : dans l'attente de son entrée en vigueur, la réalisation d'une étude géotechnique est néanmoins conseillée dans les zones concernées par ce risque, afin de préciser les dispositions particulières à mettre en œuvre lors de la construction.

La commune se situant dans son intégralité en zone sismique 3 (risque modéré), les constructions doivent respecter un certain nombre de règles applicables en fonction de la nature des constructions. On se reportera à la réglementation en vigueur (Art. D563-8-1 du Code de l'Environnement à la date d'arrêt du P.L.U.).

6. DESTINATION DES BATIMENTS

A l'intérieur d'une même zone, le Code de l'Urbanisme permet de définir des règles différentes pour chacune des 9 catégories de destination des constructions mentionnées à l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme :

- Habitation ;
- Hébergement hôtelier ;
- Bureaux ;
- Commerce ;
- Artisanat ;
- Industrie ;
- Exploitation agricole ou forestière ;
- Entrepôt.

Une construction entre dans la catégorie d'hébergement hôtelier quand elle respecte au moins l'une des deux conditions suivantes :

- Le caractère temporaire de l'hébergement ;
- L'existence d'un minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, accueil, blanchisserie,...).

Il permet également d'appliquer des règles particulières pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Dans le présent P.L.U., est considéré comme changement de destination le passage de l'une à l'autre des neuf destinations définies ci-avant.

7. DEFINITIONS RELATIVES AUX ANNEXES ET EXTENSIONS

Est considérée comme extension dans le présent P.L.U. toute augmentation du volume et/ou de la surface d'une construction existante par surélévation totale ou partielle, par augmentation de l'emprise au sol ou par affouillement de sol. L'extension peut être accessible directement depuis la construction existante ou non.

Est considérée comme annexe dans le présent P.L.U. l'édification d'une construction nouvelle venant s'incorporer à une propriété bâtie préexistante et soumise à une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire), destinée à être utilisée par le même occupant que le bâtiment principal et appartenant à la même catégorie de destination que le bâtiment principal.

8. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE DIX ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée (art. L111-15 du code de l'urbanisme, ancien numéro : L111-3). Les règles inscrites dans le ou les Plan(s) de Prévention des Risques éventuellement en vigueur doivent néanmoins être respectées.

A défaut, la reconstruction pourra être interdite.

9. TRAVAUX PORTANT SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AU PRESENT REGLEMENT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

10. ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Lors de la demande de permis de construire ou d'aménager, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires prévues par le Code Général des Collectivités Territoriales, devra être fourni, conformément aux lois en vigueur. Dans le cadre de l'instruction par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la conformité de l'installation d'assainissement non collectif, il pourra notamment être demandé une étude de sol, pour l'unité foncière concernée.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La zone U recouvre le village de Sarrecave (lieu-dit Bout de la Vielle, la Prade), ainsi que les quartiers Espelade/Arriouates/Artigaux et Plantères. Elles sont destinées à recevoir en priorité des habitations, des commerces, des bureaux ou des hébergements hôteliers.

Elle comprend un secteur UL à vocation de loisirs qui correspond au terrain de camping au sud du village (quartier Hount des Bers).

U1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

DANS LA ZONE U, A L'EXCEPTION DU SECTEUR UL

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions nouvelles à destination agricole et sylvicole,
- Les constructions nouvelles à destination d'entrepôts,
- Les garages collectifs de caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains de sports motorisés,
- Les dépôts de toute nature.

DANS LE SECTEUR UL UNIQUEMENT

Toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdites sauf celles mentionnées à l'article U2.

U2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

DANS LA ZONE U, A L'EXCEPTION DU SECTEUR UL

Les nouvelles constructions à destinations de commerces, bureaux et artisanat sont autorisées à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune gêne pour le voisinage (activités génératrices de nuisances et/ou polluantes non autorisées) ;
- que leurs besoins de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

Les extensions et aménagements des constructions existantes à destination agricole, sylvicole et d'entrepôt sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne supplémentaire en termes de nuisance et de sécurité pour le voisinage.

DANS LE SECTEUR UL UNIQUEMENT

Seules sont autorisées :

- les installations liées aux loisirs,
- les terrains de camping,
- les habitations légères de loisirs,
- les aires de stationnement ou d'accueil pour camping-cars,
- les constructions liées aux activités de terrain de camping, aires de stationnement ou d'accueil pour camping-cars,
- les logements s'ils sont nécessaires au fonctionnement de l'activité (logement du gardien par exemple).

U3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin au moyen d'une servitude enregistrée au bureau des hypothèques.

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

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale.

Les voies nouvelles se terminant en impasse et desservant plus de 3 logements doivent comporter une aire de retournement suffisante pour permettre la manœuvre des véhicules assurant la lutte contre l'incendie.

U4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires nationales en vigueur à la date de la construction.

Lors de la demande de permis de construire ou d'aménager, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions règlementaires prévues par le Code Général des Collectivités Territoriales, devra être fourni, conformément aux lois en vigueur. Dans le cadre de l'instruction par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la conformité de l'installation d'assainissement non collectif, il pourra notamment être demandé une étude de sol, pour l'unité foncière concernée.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et de ruissellement vers le réseau collecteur sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les accès (ponceaux) aux voies publiques communales doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

La mise en œuvre de dispositifs de récupération des eaux de pluies (cuves) destinés à l'approvisionnement en eau pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage) est encouragée dans le respect des normes sanitaires en vigueur.

De plus, dans la zone U uniquement :

Pour les opérations de création de lotissement faisant l'objet d'un permis d'aménager, la réalisation de dispositifs de rétention des eaux (cuves, bassins, éléments à structure alvéolaire) pourra être exigée afin de permettre une évacuation à débit limité vers le réseau de collecte.

De plus, dans le secteur UL uniquement :

Pour les opérations de création, agrandissement ou réaménagement d'un terrain de camping soumis à un permis d'aménager et pour les aires de stationnement ou d'accueil pour camping-cars, la réalisation de dispositifs de rétention des eaux (cuves, bassins, éléments à structure alvéolaire) pourra être exigée afin de permettre une évacuation à débit limité vers le réseau de collecte.

ELECTRICITE

Pour toute construction ou installation nouvelle, les extensions de réseaux et branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique doivent être réalisés en souterrain.

U5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014

U6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, chemins ruraux et voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou à créer.

Mode de calcul :

Dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle n'est pas appréciée au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction.

L'alignement est calculé par rapport au nu de la façade, sans tenir compte des débords de toiture et autres éléments saillants dans la limite de 0.4 m maximum.

Le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

Pour les piscines, le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point de la paroi verticale de la piscine au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

Cas général :

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit avec un recul minimum de 3 mètres.

Les piscines doivent respecter un recul minimal de 2 mètres.

Exceptions et cas particuliers :

Une implantation différente peut être accordée pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes ou lorsque la construction se trouve dans le prolongement d'un bâti existant.

U7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Mode de calcul :

Dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle n'est pas appréciée au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction.

L'alignement est calculé par rapport au nu de la façade, sans tenir compte des débords de toiture et autres éléments saillants dans la limite de 0.4 m maximum.

Le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Pour les piscines, le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point de la paroi verticale de la piscine au point le plus proche de la limite séparative.

Cas général :

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit sur la limite séparative ;
- Soit avec un recul supérieur ou égal à 3 mètres.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 2 mètres.

Exceptions et cas particuliers :

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement ou de restauration de bâtiments existants qui pourront être réalisés selon les implantations existantes.

U8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Article non règlementé

U9 EMPRISE AU SOL

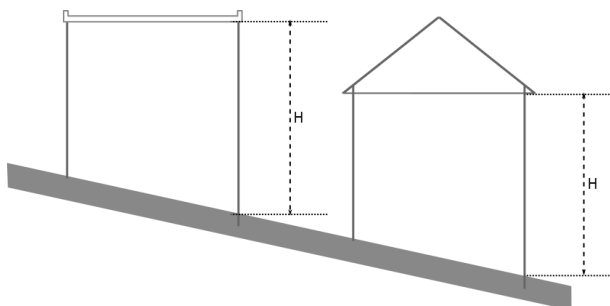
Non règlementée

U10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul :

La hauteur des constructions (notée H sur le schéma suivant) correspond à la plus grande distance verticale mesurée entre tout point pris au-dessous de la sablière ou de la base de l'acrotère et le terrain naturel.

Les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie et acrotères ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.



Cas général :

La hauteur ne devra pas dépasser 6 mètres pour les bâtiments principaux et 3 mètres pour les annexes

Exceptions et cas particuliers :

- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants pour lesquels la même hauteur pourra être conservée.

U11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

ASPECT GENERAL

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des toitures, des couleurs et des matériaux en cohérence avec le site et le paysage dans lequel ils s'insèrent et, pour les constructions à usage d'habitat, en harmonie avec la typologie des constructions avoisinantes.

La restauration des constructions anciennes doit respecter au mieux les caractéristiques du bâti existant, par exemple en employant des matériaux compatibles avec ceux utilisés à l'origine.

Sauf exception clairement mentionnée dans le présent règlement, les annexes sont soumises aux mêmes règles que le bâti principal.

TERRASSEMENT

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site en limitant le recours aux terrassements.

La mise en place d'enrochement est interdite.

TOITURES

Les toitures doivent comporter deux versants au minimum ; les croupes sont autorisées.

La pente doit être supérieure à 30%.

Les matériaux de couverture seront de type « tuile en terre cuite » de couleur rouge à brun rouge. Le panachage entre différents coloris est interdit.

Cas particuliers :

Les toitures végétalisées sont autorisées et une pente inférieure à 30% est autorisée pour les constructions concernées.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions à usage d'équipement public,
- aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 40 m²,
- aux vérandas,
- dans les cas de réfection, d'extension, de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants pour lesquels les caractéristiques existantes de la toiture pourront être conservées.

FAÇADES

Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel, choisie dans les tons gris, beige à ocre jaune ou rouge ; les couleurs roses, bleues et vertes peuvent être acceptées sous réserve d'être de teinte claire. A titre indicatif, on pourra se référer au nuancier figurant en annexe.

Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

Les bardages de type et de couleur « bois naturel » sont autorisés.

L'emploi de bardages métalliques de type « bac acier » est interdit.

Exceptions et cas particuliers :

L'emploi de bardages métalliques reste autorisé pour les constructions utilisant déjà ce type de matériaux. En cas de réfection, d'extension, de reconstruction ou d'aménagement de ces constructions, les bardages métalliques doivent alors présenter une teinte cohérente avec celles autorisées pour les façades (se référer au nuancier en annexe).

CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent, leur aspect doit s'intégrer avec l'environnement local. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les deux faces.

La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au terrain naturel.

Les clôtures peuvent être constituées :

- d'un mur plein surmonté d'un grillage : la hauteur du mur est alors limitée à 60cm, la clôture ne devant pas dépasser 2m au total ;
- d'un mur plein surmonté d'une grille ou d'un barreaudage : la hauteur du mur est alors limitée à 80 cm, la clôture ne devant pas dépasser 1m60 au total ;
- d'un grillage seul d'une hauteur maximum de 2 m ;
- de haies pour lesquelles les espèces végétales locales sont préconisées.

Les clôtures constituées d'un mur plein sont autorisées uniquement en limite de voirie ; leur hauteur ne peut dépasser 1,20m.

Exceptions et cas particuliers :

Autour des ouvrages techniques, des bâtiments et équipements publics, ainsi qu'autour des activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des clôtures pourra être portée à 2,50 m.

U12 STATIONNEMENT

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

U13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le cas échéant, les plantations doivent être conformes à celles précisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES AU TITRE DES ARTICLES L151-19 ET L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Pour les **éléments de paysage de type « haie »** identifiés sur le plan de zonage, la diversité des espèces végétales doit être préservée. La suppression des éléments constitutifs de la haie est autorisée pour les motifs suivants : sécurité de la population, exploitation et gestion agricoles ou environnementales, contrainte technique à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt général. En cas de suppression des arbres et/ou arbustes, ces derniers doivent être remplacés par des essences équivalentes ou cohérentes avec le milieu naturel et le caractère linéaire des plantations doit être préservé.

Pour les **éléments de paysage de type « alignement d'arbres »** identifiés sur le plan de zonage, la continuité de l'alignement doit être préservée. La suppression des éléments constitutifs de l'alignement est autorisée pour les motifs suivants : sécurité de la population, contrainte technique à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt général. En cas de suppression d'un ou plusieurs arbres, ils doivent être remplacés par des essences équivalentes ou cohérentes en termes de gabarit et le caractère linéaire des plantations doit être préservé.

Pour les **éléments de paysage de type « arbre isolé ou groupes d'arbres »**, les prescriptions particulières suivantes s'appliquent :

Sont interdits à l'intérieur d'un périmètre suffisant pour assurer la pérennité et le développement de l'arbre identifié :

- les travaux de nature à porter atteinte et dommage à la forme existante du houppier, à l'exception de ceux nécessaires en situation de danger avéré ;
- les travaux conduisant à une imperméabilisation du sol ;
- les travaux, installations et dépôts de matériaux susceptibles de conduire à un affaiblissement ou au dépérissement de l'arbre.

Si l'élément identifié vient à disparaître ou à être supprimé, il devra être remplacé par au moins un arbre de même essence, implanté dans la même parcelle cadastrale.

Pour l'**élément de paysage « jardin de la mairie et de l'ancienne école »** identifié sur le plan de zonage : sont interdits les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation et la protection des plantations. En tout état de cause, il conviendra de favoriser la biodiversité et de mettre en valeur le site comme espace public.

Pour l'**élément de paysage « parc du château »** identifié sur le plan de zonage :

- sont interdits les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation et la protection des plantations ;
- sont soumis à déclaration préalable les travaux visant à supprimer ou à modifier un élément situé dans le périmètre identifié, sauf enlèvement des arbres dangereux et des bois morts.

En tout état de cause, il conviendra de préserver l'ambiance végétale initiale ainsi que les éléments structurants et la composition du parc : arbres remarquables, murs de clôture, etc.

Pour l'**élément de paysage « lac du camping »** identifié sur le plan de zonage :

- sont interdits les travaux de nature à compromettre les caractéristiques du plan d'eau et de ses rives ;
- sont soumis à déclaration préalable les travaux visant à supprimer ou à modifier un élément situé dans le périmètre identifié, sauf enlèvement des éléments dangereux.

Pour les **éléments de paysage « vigne d'Artigaux » et « jardin d'Artigaux »** identifiés sur le plan de zonage, sont interdits les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation et la protection des plantations.

U14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

La zone AU correspond à des secteurs aujourd'hui agricoles suffisamment équipés ou non, dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements. Leur destination principale est l'accueil d'habitations, de commerces et services. Elles sont localisées dans le village aux quartiers suivants : Bout de la Vielle et la Prade.

Les travaux doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le P.L.U.

AU1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination agricole et sylvicole,
- Les constructions à destination d'entrepôts,
- Les garages collectifs de caravanes, ainsi que les terrains de camping-caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les terrains de sports motorisés,
- Les dépôts de toute nature.

AU2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les constructions à destinations de commerces, bureaux et artisanat sont autorisées à condition :

- qu'elles n'entraînent aucune gêne pour le voisinage (activités génératrices de nuisances et/ou polluantes non autorisées) ;
- que leurs besoins de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

AU3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin au moyen d'une servitude enregistrée au bureau des hypothèques.

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

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale.

Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse et desservant plus de 3 logements doivent comporter une aire de retournement suffisante pour permettre la manœuvre des véhicules assurant la lutte contre l'incendie.

La création d'accès directs sur les voies publiques est définie dans les Orientations d'Aménagements et de Programmation.

AU4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires nationales en vigueur à la date de la construction. Lors de la demande de permis de construire ou d'aménager, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires prévues par le Code Général des Collectivités Territoriales, devra être fourni, conformément aux lois en vigueur. Dans le cadre de l'instruction par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la conformité de l'installation d'assainissement non collectif, il pourra notamment être demandé une étude de sol, pour l'unité foncière concernée.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et de ruissellement vers le réseau collecteur sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les accès (ponceaux) aux voies publiques communales doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

La mise en œuvre de dispositifs de récupération des eaux de pluies (cuves) destinés à l'approvisionnement en eau pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage) est encouragée dans le respect des normes sanitaires en vigueur.

Pour les opérations de création de lotissement faisant l'objet d'un permis d'aménager, la réalisation de dispositifs de rétention des eaux (cuves, bassins, éléments à structure alvéolaire) pourra être exigé afin de permettre une évacuation à débit limité vers le réseau de collecte.

ELECTRICITE

Pour toute construction ou installation nouvelle, les extensions de réseaux et branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique doivent être réalisés en souterrain.

AU5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014

AU6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, chemins ruraux et voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou à créer.

Mode de calcul :

Dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle n'est pas appréciée au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction.

L'alignement est calculé par rapport au nu de la façade, sans tenir compte des débords de toiture et autres éléments saillants dans la limite de 0.4 m maximum.

Le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

Pour les piscines, le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point de la paroi verticale de la piscine au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

Cas général :

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit avec un recul minimum de 3 mètres.

Les piscines doivent respecter un recul minimal de 2 mètres.

Exceptions et cas particuliers :

Une implantation différente peut être accordée pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes ou lorsque la construction se trouve dans le prolongement d'un bâti existant.

AU7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Mode de calcul :

Dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, cette règle n'est pas appréciée au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction.

L'alignement est calculé par rapport au nu de la façade, sans tenir compte des débords de toiture et autres éléments saillants dans la limite de 0.4 m maximum.

Le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Pour les piscines, le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point de la paroi verticale de la piscine au point le plus proche de la limite séparative.

Cas général :

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit sur la limite séparative ;
- Soit avec un recul supérieur ou égal à 3 mètres.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 2 mètres.

AU8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Article non règlementé

AU9 EMPRISE AU SOL

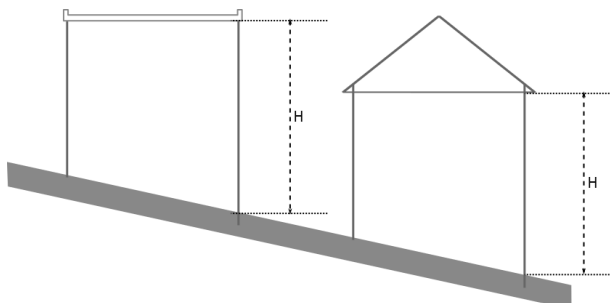
Article non règlementé

AU10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul :

La hauteur des constructions (notée H sur le schéma suivant) correspond à la plus grande distance verticale mesurée entre tout point pris au-dessous de la sablière ou de la base de l'acrotère et le terrain naturel.

Les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie et acrotères ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.



Cas général :

La hauteur ne devra pas dépasser 6 mètres pour les bâtiments principaux et 3 mètres pour les annexes.

Exceptions et cas particuliers :

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

AU11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

ASPECT GENERAL

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des toitures, des couleurs et des matériaux en cohérence avec le site et le paysage dans lequel ils s'insèrent et, pour les constructions à usage d'habitat, en harmonie avec la typologie des constructions avoisinantes.

Sauf exception clairement mentionnées dans le présent règlement, les annexes sont soumises aux mêmes règles que le bâti principal.

TERRASSEMENT

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site en limitant le recours aux terrassements.

La mise en place d'enrochement est interdite.

TOITURES

Les toitures doivent comporter deux versants au minimum ; les croupes sont autorisées.

La pente doit être supérieure à 30%.

Les matériaux de couverture seront de type « tuile en terre cuite » de couleur rouge à brun rouge. Le panachage entre différents coloris est interdit.

Cas particuliers :

Les toitures végétalisées sont autorisées et une pente inférieure à 30% est autorisée pour les constructions concernées.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions à usage d'équipement public,
- aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 40 m²,
- aux vérandas.

FAÇADES

Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel, choisie dans les tons gris, beige à ocre jaune ou rouge ; les couleurs roses, bleues et vertes peuvent être acceptées sous réserve d'être de teinte claire. A titre indicatif, on pourra se référer au nuancier figurant en annexe.

Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

Les bardages de type et de couleur « bois naturel » sont autorisés.

L'emploi de bardages métalliques de type « bac acier » est interdit.

CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent, leur aspect doit s'intégrer avec l'environnement local. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les deux faces.

La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au terrain naturel.

Les clôtures peuvent être constituées :

- d'un mur plein surmonté d'un grillage : la hauteur du mur est alors limitée à 60cm, la clôture ne devant pas dépasser 2m au total ;
- d'un mur plein surmonté d'une grille ou d'un barreaudage : la hauteur du mur est alors limitée à 80 cm, la clôture ne devant pas dépasser 1m60 au total ;
- d'un grillage seul d'une hauteur maximum de 2 m ;
- de haies pour lesquelles les espèces végétales locales sont préconisées.
- Les clôtures constituées d'un mur plein sont autorisées uniquement en façade sur rue ; leur hauteur ne peut dépasser 1,20m.

Exceptions et cas particuliers :

Autour des ouvrages techniques, des bâtiments et équipements publics, ainsi qu'autour des activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des clôtures pourra être portée à 2,50 m.

AU12 STATIONNEMENT

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

AU13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le cas échéant, les plantations doivent respecter les principes d'aménagement précisés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES AU TITRE DES ARTICLES L151-19 ET L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Pour les **éléments de paysage de type « haie »** identifiés sur le plan de zonage, la diversité des espèces végétales doit être préservée. La suppression des éléments constitutifs de la haie est autorisée pour les motifs suivants : sécurité de la population, exploitation et gestion agricoles ou environnementales, contrainte technique à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt général. En cas de suppression des arbres et/ou arbustes, ces derniers doivent être remplacés par des essences équivalentes ou cohérentes avec le milieu naturel et le caractère linéaire des plantations doit être préservé.

De plus, pour les **éléments de paysage de type « arbre isolé ou groupes d'arbres »**, les prescriptions particulières suivantes s'appliquent :

Sont interdits à l'intérieur d'un périmètre suffisant pour assurer la pérennité et le développement de l'arbre identifié :

- les travaux de nature à porter atteinte et dommage à la forme existante du houppier, à l'exception de ceux nécessaires en situation de danger avéré ;
- les travaux conduisant à une imperméabilisation du sol ;
- les travaux, installations et dépôts de matériaux susceptibles de conduire à un affaiblissement ou au dépérissement de l'arbre.

Si l'élément identifié vient à disparaître ou à être supprimé, il devra être remplacé par au moins un arbre de même essence, implanté dans la même parcelle cadastrale.

U14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone A correspond aux espaces à vocation agricole de la commune. Seule la construction de bâtiments liés à l'exploitation agricole et sylvicole est autorisée.

Un secteur Ap a été identifié pour les zones agricoles d'intérêt paysager qui sont non constructibles afin d'assurer la préservation des vues et l'organisation traditionnelle du village.

A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou occupations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article A2.

A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

DANS LA ZONE A, A L'EXCEPTION DU SECTEUR AP

Sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole régies par le Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à condition qu'elles se situent à plus de 100 mètres de toute habitation, et de toute zone urbaine ou à urbaniser ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou sylvicole, et classées pour la protection de l'environnement (ICPE), à condition qu'elles se situent à plus de 200 mètres de toute habitation, et de toute zone urbaine ou à urbaniser ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et qu'elles se situent à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation et sous réserve d'être compatibles avec l'exercice de l'activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et que cela ne porte pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
- les constructions à usage d'habitation si elles sont nécessaires à l'activité agricole et sont situées à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation ;
- le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et après avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers ou de toute commission le remplaçant selon la législation en vigueur à la date de la demande d'autorisation ;
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes ;

- Les extensions et les annexes des locaux à usage d'habitation existants sous réserve du respect des prescriptions d'implantation, d'emprise et de hauteur définies par le présent règlement aux articles 8, 9 et 10 ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

DANS LE SECTEUR AP UNIQUEMENT

Seules sont autorisées :

- les installations démontables nécessaires à l'exploitation agricoles, sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 3 m, et si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

A3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin au moyen d'une servitude enregistrée au bureau des hypothèques.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale.

Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

A4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux USEES

Les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires nationales en vigueur à la date de la construction.

Lors de la demande de permis de construire ou d'aménager, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires prévues par le Code Général des Collectivités Territoriales, devra être fourni, conformément aux lois en vigueur. Dans le cadre de l'instruction par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la conformité de l'installation d'assainissement non collectif, il pourra notamment être demandé une étude de sol, pour l'unité foncière concernée.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et de ruissellement vers le réseau collecteur sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les accès (ponceaux) aux voies publiques communales doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

La mise en œuvre de dispositifs de récupération des eaux de pluies (cuves) destinés à l'approvisionnement en eau pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage) est encouragée dans le respect des normes sanitaires en vigueur.

A5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014

A6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, chemins ruraux et voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou à créer.

Mode de calcul :

L'alignement est calculé par rapport au nu de la façade, sans tenir compte des débords de toiture et autres éléments saillants dans la limite de 0.4 m maximum.

Le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

Cas général :

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit avec un recul minimum de 3 mètres des voies et emprises publiques.

Exceptions et cas particuliers :

Une implantation différente peut être accordée pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes ou lorsque la construction se trouve dans le prolongement d'un bâti existant.

A7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Mode de calcul :

L'alignement est calculé par rapport au nu de la façade, sans tenir compte des débords de toiture et autres éléments saillants dans la limite de 0.4 m maximum.

Le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Cas général :

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit sur la limite séparative ;
- Soit avec un recul supérieur ou égal à 3 mètres.

Exceptions et cas particuliers :

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement ou de restauration de bâtiments existants qui pourront être réalisés selon les implantations existantes.

A8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Sauf justification particulière liée à la topographie, les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres en tout point de la construction principale.
- Les piscines sont implantées à une distance maximum de 30 mètres de la construction principale.
- La composition d'implantation d'ensemble des divers bâtis ne devra pas compromettre l'aspect architectural, urbain et paysager des lieux.

A9 EMPRISE AU SOL

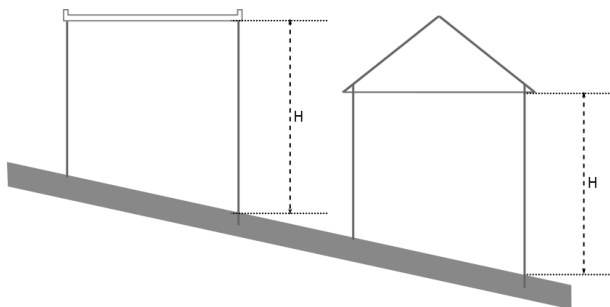
- L'ensemble des extensions des constructions à usage d'habitation demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne doit pas avoir pour effet d'augmenter l'emprise au sol des constructions sur l'unité foncière de plus de 40% avec un total d'emprise au sol (existant + extensions) de 250m² maximum ;
- L'ensemble des annexes (hors piscine) aux constructions à usage d'habitation demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne doit pas avoir pour effet d'augmenter l'emprise au sol des annexes sur l'unité foncière de plus de 50 m² ;
- Les piscines sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol hors plage n'excède pas 60 m².
- L'emprise au sol des constructions techniques agricoles n'est pas réglementée.

A10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul :

La hauteur des constructions (notée H sur le schéma suivant) correspond à la plus grande distance verticale mesurée entre tout point pris au-dessous de la sablière ou de la base de l'acrotère et le terrain naturel.

Les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie et acrotères ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.



DANS LA ZONE A, A L'EXCEPTION DU SECTEUR AP

Constructions à usage agricole

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage agricole ne doit pas dépasser 10 mètres au faitage. Une hauteur au faitage supérieure à 10m pourra être admise sur justification technique.

Constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation, ne doit pas dépasser 6 mètres à la sablière ou acrotère.

Les extensions des bâtiments à usage d'habitation existants ne pourront dépasser la hauteur de la façade sur laquelle elles s'appuient. Si l'extension est adossée à plusieurs façades, on prendra en compte la moins élevée d'entre elles.

Les extensions par surélévation des bâtiments à usage d'habitation existants ne sont pas autorisées.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas dépasser 3m à la sablière ou acrotère si le bâtiment principal est à usage d'habitation.

Autres constructions :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres mais elle peut être portée à 10 m en cas de justification technique.

DANS LE SECTEUR AP UNIQUEMENT

La hauteur maximale des installations autorisées ne doit pas dépasser 3 mètres.

EXCEPTIONS ET CAS PARTICULIERS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments existants pour lesquels la même hauteur pourra être conservée.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

ASPECT GENERAL

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des toitures, des couleurs et des matériaux en cohérence avec le site et le paysage dans lequel ils s'insèrent et, pour les constructions à usage d'habitat, en harmonie avec la typologie des constructions avoisinantes.

La restauration des constructions anciennes doit respecter au mieux les caractéristiques du bâti existant, par exemple en employant des matériaux compatibles avec ceux utilisés à l'origine.

TERRASSEMENT

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site en limitant le recours aux terrassements.

Par exemple, dans le cas d'une construction sur un seul niveau, on privilégiera une implantation parallèle aux courbes de niveau pour les murs gouttereaux ; dans le cas d'une implantation perpendiculaire à la pente, on préférera le recours à des constructions à plusieurs niveaux décalés.

La mise en place d'enrochement est interdite.

TOITURES

Constructions à usage d'habitation :

Les toitures doivent comporter deux versants au minimum ; les croupes sont autorisées.

La pente doit être supérieure à 30%.

Les matériaux de couverture seront de type « tuile en terre cuite » de couleur rouge à brun rouge. Le panachage entre différents coloris est interdit.

Cas particuliers :

Les toitures végétalisées sont autorisées et une pente inférieure à 30% est autorisée pour les constructions concernées.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux vérandas,
- dans les cas de réfection, d'extension, de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants pour lesquels les caractéristiques existantes de la toiture pourront être conservées.

Autres constructions :

Les matériaux de couverture doivent tenir compte de l'environnement bâti, sans forcément le copier.

Pour les bâtiments agricoles uniquement, tous les matériaux de couverture sont autorisés sous réserve de faire l'objet d'un traitement de coloration en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes. Les teintes claires sont interdites.

Exceptions :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les constructions à usage d'équipement public,
- dans les cas de réfection, d'extension, de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants pour lesquels les caractéristiques existantes de la toiture (nombre de versants, pente, type et teinte des matériaux de couverture) pourront être conservées.

FAÇADES

Constructions à usage d'habitation :

Les revêtements de façade doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel, choisie dans les tons gris, beige à ocre jaune ou rouge ; les couleurs roses, bleues et vertes peuvent être acceptées sous réserve d'être de teinte claire. A titre indicatif, on pourra se référer au nuancier figurant en annexe.

Est interdit l'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

Les bardages de type et de couleur « bois naturel » sont autorisés.

Autres constructions :

Les façades des bâtiments agricoles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui doivent contribuer à la cohérence générale du bâtiment. Les teintes employées doivent être en harmonie avec les tons proposés pour les bâtiments à usage d'habitation.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus est interdit.

CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent, leur aspect doit s'intégrer avec l'environnement local. Seules les clôtures de type agricole (fils de fer, grillages, clôtures ajourées en bois) ou constituées de haies vives avec essences locales sont autorisées.

La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au terrain naturel. A l'exception des haies, elle ne peut dépasser 2,00 m.

Les clôtures perméables permettant la circulation de la faune sont recommandées.

Exceptions et cas particuliers

Autour des ouvrages techniques, des bâtiments et équipements publics nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des clôtures non végétales pourra être portée à 2,50 m.

A12 - STATIONNEMENT

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

A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions et installations doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal adapté au contexte avec plantation d'espèces végétales locales.

ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 ET L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Pour les **éléments de paysage de type « haie »** identifiés sur le plan de zonage, la diversité des espèces végétales doit être préservée. La suppression des éléments constitutifs de la haie est autorisée pour les motifs suivants : sécurité de la population, exploitation et gestion agricoles ou environnementales, contrainte technique à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt général. En cas de suppression des arbres et/ou arbustes, ces derniers doivent être remplacés par des essences équivalentes ou cohérentes avec le milieu naturel et le caractère linéaire des plantations doit être préservé.

Pour les **éléments de paysage de type « alignement d'arbres »** identifiés sur le plan de zonage, la continuité de l'alignement doit être préservée. La suppression des éléments constitutifs de l'alignement est autorisée pour les motifs suivants : sécurité de la population, contrainte technique à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt général. En cas de suppression d'un ou plusieurs arbres, ils doivent être remplacés par des essences équivalentes ou cohérentes en termes de gabarit et le caractère linéaire des plantations doit être préservé.

Pour les **éléments de paysage de type « arbre isolé ou groupes d'arbres »**, les prescriptions particulières suivantes s'appliquent :

Sont interdits à l'intérieur d'un périmètre suffisant pour assurer la pérennité et le développement de l'arbre identifié :

- les travaux de nature à porter atteinte et dommage à la forme existante du houppier, à l'exception de ceux nécessaires en situation de danger avéré ;
- les travaux conduisant à une imperméabilisation du sol ;
- les travaux, installations et dépôts de matériaux susceptibles de conduire à un affaiblissement ou au dépérissement de l'arbre.

Si l'élément identifié vient à disparaître ou à être supprimé, il devra être remplacé par au moins un arbre de même essence, implanté dans la même parcelle cadastrale.

A14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers, à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leur caractère d'espaces naturels.

Les secteurs Nco couvrent des espaces boisés d'une surface suffisamment importante pour constituer des réservoirs ou des corridors écologiques.

N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou occupations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article N2.

N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

DANS LA ZONE N, A L'EXCEPTION DU SECTEUR NCO

Seules sont autorisées :

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

DANS LE SECTEUR NCO UNIQUEMENT

Seules sont autorisées :

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

N3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin au moyen d'une servitude enregistrée au bureau des hypothèques.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale.

Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

N4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

EAUX USEES

Les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires nationales en vigueur à la date de la construction. Lors de la demande de permis de construire ou d'aménager, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires prévues par le Code Général des Collectivités Territoriales, devra être fourni, conformément aux lois en vigueur. Dans le cadre de l'instruction par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la conformité de l'installation d'assainissement non collectif, il pourra notamment être demandé une étude de sol, pour l'unité foncière concernée.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et de ruissellement vers le réseau collecteur sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les accès (ponceaux) aux voies publiques communales doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales.

N5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014

N6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, chemins ruraux et voies privées ouvertes à la circulation automobile, existantes ou à créer.

Mode de calcul :

L'alignement est calculé par rapport au nu de la façade, sans tenir compte des débords de toiture et autres éléments saillants dans la limite de 0.4 m maximum.

Le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

Cas général :

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit avec un recul minimum de 3 mètres des voies et emprises publiques.

N7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Mode de calcul :

L'alignement est calculé par rapport au nu de la façade, sans tenir compte des débords de toiture et autres éléments saillants dans la limite de 0.4 m maximum.

Le recul correspond à la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Cas général :

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit sur la limite séparative,
- soit avec un recul supérieur ou égal à 3 mètres.

N8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Article non règlementé

N9 EMPRISE AU SOL

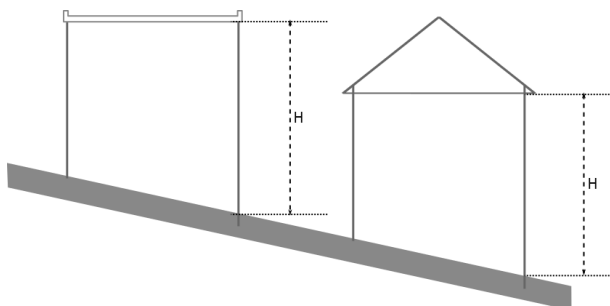
Article non règlementé

N10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Mode de calcul :

La hauteur des constructions (notée H sur le schéma suivant) correspond à la plus grande distance verticale mesurée entre tout point pris au-dessous de la sablière ou de la base de l'acrotère et le terrain naturel.

Les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie et acrotères ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.



Cas général :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres mais elle peut être portée à 10 m en cas de justification technique.

Exceptions et cas particuliers :

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

ASPECT GENERAL

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des toitures, des couleurs et des matériaux en cohérence avec le site et le paysage dans lequel ils s'insèrent.

La restauration des constructions anciennes doit respecter au mieux les caractéristiques du bâti existant, par exemple en employant des matériaux compatibles avec ceux utilisés à l'origine.

TERRASSEMENT

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol, ce qui impose de limiter le plus possible le recours aux terrassements. La mise en place d'enrochement est interdite.

TOITURES

Les matériaux de couverture doivent tenir compte de l'environnement bâti, sans forcément le copier.

Les matériaux de couverture doivent présenter une teinte en harmonie avec celles qui dominent dans la commune. Les teintes claires sont interdites.

Exceptions et cas particuliers :

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas de réfection, d'extension, de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants pour lesquels les caractéristiques existantes de la toiture pourront être conservées.

FAÇADES

Les façades des bâtiments peuvent être constituées de plusieurs types de matériaux, qui doivent contribuer à la cohérence générale du bâtiment. Les teintes employées doivent être en harmonie avec les bâtiments existants à proximité.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus est interdit.

CLOTURES

Dans la zone N, à l'exception du secteur Nco

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent, leur aspect doit s'intégrer avec l'environnement local. Seules les clôtures de type agricole (fils de fer, grillages, clôtures ajourées en bois) ou constituées de haies vives avec essences locales sont autorisées.

La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au terrain naturel. A l'exception des haies, elle ne peut dépasser 2,00 m.

Les clôtures perméables permettant la circulation de la faune sont recommandées.

Dans le secteur Nco uniquement

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles doivent être perméables afin de permettre la circulation de la faune sauvage.

La hauteur des clôtures est mesurée par rapport au terrain naturel. A l'exception des haies, elle ne peut dépasser 2,00 m.

Exceptions et cas particuliers :

Autour des ouvrages techniques, des bâtiments et équipements publics nécessitant des principes de sécurité spécifiques, la hauteur maximale admissible des clôtures non végétales pourra être portée à 2,50 m.

N12 STATIONNEMENT

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

N13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions et installations doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal adapté au contexte avec plantation d'espèces végétales locales.

ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Pour les **éléments de paysage de type « haie »** identifiés sur le plan de zonage, la diversité des espèces végétales doit être préservée. La suppression des éléments constitutifs de la haie est autorisée pour les motifs suivants : sécurité de la population, exploitation et gestion agricoles ou environnementales, contrainte technique à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt général. En cas de suppression des arbres et/ou arbustes, ces derniers doivent être remplacés par des essences équivalentes ou cohérentes avec le milieu naturel et le caractère linéaire des plantations doit être préservé.

Pour les **éléments de paysage de type « boisement »** (bois de Lacoume) identifiés sur le plan de zonage, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable à l'exception des cas suivants :

- enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts
- coupes et abattages encadrés par les procédures du code forestier.

En cas de suppression des arbres, ces derniers doivent être remplacés par des essences équivalentes ou cohérentes avec le milieu naturel.

N14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014

ANNEXE - NUANCIER DES ENDUITS DE FAÇADE

Dans tous les cas, le choix des teintes doit prendre en compte la situation de la construction dans son environnement naturel ou bâti, ainsi que le caractère architectural propre du bâtiment. Cette palette n'étant pas exhaustive, il n'est pas exclu de pouvoir proposer une teinte hors palette.

Teintes grises



Teintes beige



Teintes ocre jaune



Teintes ocre rouge

