
LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Article 1 – Champ d’application

Le présent règlement s’applique à la totalité du territoire de la commune de Sainte-Livrade.

Article 2 – Portée respective du règlement à l’égard des autres législations et réglementations relatives à l’occupation et à l’utilisation des sols

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 – Le Règlement National d’Urbanisme : les articles d’ordre public.

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales s’il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d’autres installations.

Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales s’il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d’un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d’environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l’environnement. Le projet peut n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l’environnement.

Article R.111-21

Le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par 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.

2 – L’article R.123-10-1 :

« Dans le cas d’un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d’assiette doit faire l’objet d’une division en propriété en jouissance, les règles édictées par le plan local d’urbanisme sont appréciées au regard de l’ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s’y oppose ».

Pour les opérations d’aménagement d’ensemble, les règles de prospects (articles 6, 7 et 8) s’appliquent à chaque lot ou construction.

3 – Périmètres visés à l’article R.123-13 et R.123-14

Sont indiqués à titres d’information dans les annexes :

- * Le périmètre à l’intérieur duquel s’applique le Droit de Préemption Urbain (DPU)
- * Les servitudes d’utilité publique



4 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure :

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc...)
- des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques

peut être autorisé même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Ces ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (pylônes, château d'eau, réservoir, émetteur-récepteur, ouvrages ERDF, GDF tels que postes de transformation, armoires de coupure, postes de détente, etc...) sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14 du règlement du PLU.

Article 3 – Division du territoire en zones

1. Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre zones.

Les zones urbaines

La zone à urbaniser

La zone agricole

La zone naturelle

2. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons à angle droit. Ils sont identifiés par un numéro qui renvoie à la liste des opérations figurant sur le document graphique.

La construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le PLU dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général sont énumérés dans la pièce 4-4 du dossier.

3. Les bâtiments agricoles ayant un intérêt architectural pouvant changer de destination

L'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme prévoit que dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.



4. Les chemins à créer ou à conserver

L'article L.123-1-5 6° du code de l'urbanisme indique que le PLU peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

La commune de Sainte-Livrade a identifié sur le document graphique les cheminements piétons devant être créés ou conservés.

5. Les secteurs de protection et de mise en valeur du patrimoine

Le document graphique a identifié et localisé les immeubles et les éléments de ces immeubles à protéger pour des motifs d'ordre patrimonial et les prescriptions de nature à assurer leur protection au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme.

Les dispositions portées aux documents graphiques ont des effets encadrés soit par les dispositions du règlement, soit directement par le code de l'urbanisme.

* *Le patrimoine bâti à mettre en valeur et à protéger :*

Le patrimoine bâti repéré au document graphique et à l'annexe 4-5 est protégé. La démolition totale ou partielle des bâtiments et éléments bâtis remarquables recensés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme est interdite.

* *Le permis de démolir :*

En application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction repérée au titre de l'article L.123-1-5.7, doivent être précédés d'un permis de démolir.

La démolition partielle ou totale des éléments construits est autorisée à condition :

- Que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- Ou que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre...) ;
- Ou que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

* *Recommandation :*

Tous les travaux effectués sur l'édifice faisant l'objet d'une protection doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ainsi que le précise l'article 2 du règlement des zones concernées.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques.

6. Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue :




Au sein de cette zone, au sein de cette zone, toute construction est interdite et des prescriptions sur les clôtures ont été édictées afin d'assurer la pérennisation de ces espaces.

7. Le dispositif de mixité sociale de l'habitat (article L.123-1-5.16° du Code de l'urbanisme)

Rappel : L'article L.123-1-5.16° du Code de l'Urbanisme dispose que le PLU peut "*délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale*".

Le dispositif de mixité sociale de l'habitat mis en œuvre par le PLU de Sainte-Livrade, conformément à cet article, prévoit les modalités suivantes :

- a. Il s'applique dans l'ensemble des secteurs identifiés avec cette trame  :
- ✕ au sein de la zone 2AU
- b. L'obligation de production de logements locatifs conventionnés définie par le dispositif de mixité sociale pourra être satisfaite en cas de cession d'une partie du terrain à un organisme de logement social mentionné à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation, ou bien à un opérateur privé ou public ayant pris l'engagement de réaliser ou de faire réaliser les logements concernés ;

Les parties de terrains concernés par ces éventuelles cessions devront représenter une superficie suffisante pour réaliser les logements exigés, et offrir une configuration et un positionnement facilitant leur aménagement futur. Ils ne pourront être affectés à aucun autre type de construction ou d'installation dans l'attente de réalisation des logements.

Article 4 – Adaptations mineures

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au P.L.U. 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.

Lorsqu'une construction existante ou une occupation des sols n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

ZONE UB





ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA, d'une surface d'environ 2,1 hectares, correspond au village ancien.

Il se compose d'un bâti ancien implanté le long d'un front urbain continu de R+1. Le règlement vise à respecter le tissu urbain ancien existant et à affirmer sa forme urbaine regroupée (implantation, hauteur, caractéristiques architecturales...).

Cette zone sera desservie par l'assainissement collectif.

L'ensemble des occupations et utilisations des sols sera soumis aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels prévisibles «Mouvements de terrain liés au phénomène retrait-gonflement des sols argileux » en annexe du dossier de PLU.

ARTICLE UA 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Les constructions industrielles, agricoles, artisanales et les entrepôts commerciaux
2. Les installations et travaux divers de type :
 - ✗ les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
 - ✗ les dépôts de véhicules
 - ✗ les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
 - ✗ les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable.
3. L'ouverture de carrières
4. Les sous-sols partiels.

ARTICLE UA 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les constructions nouvelles et extensions des bâtiments existants sont admises à condition de prendre en compte les prescriptions du PPR sécheresse annexé au PLU.
2. Les installations classées quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition :
 - ✗ qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier (pharmacie ...) ou des occupants des constructions autorisées (installations de climatisation...).
 - ✗ qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.



ARTICLE UA 3- ACCÈS ET VOIRIE

1-Accès

Les accès doivent être en nombre limité. Ils doivent tenir compte de la morphologie et de la topographie des lieux, du type de trafic engendré par la construction et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

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 fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ainsi qu'une approche du matériel d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès, ainsi que pour les piétons. 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.

2-Voirie nouvelle

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants, et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

ARTICLE UA 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- Eau potable

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

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments en annexe.

2- Assainissement

a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge un assainissement non collectif, conforme à la carte d'aptitude des sols et à la réglementation en vigueur jointe en annexe du présent dossier. Cette installation doit être conçue afin de pouvoir se raccorder au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.



b-Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur communal sur la voie publique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales :

- vers un réseau privé collectant ces eaux
- ou
- par un drainage individuel privé favorisant le stockage et l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- Électricité- téléphone

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en technique discrète (à titre d'exemple : techniques souterraines ou réalisation de réseaux torsadés en façade) pour les opérations d'ensemble est obligatoire.

4- Collecte des déchets

Les occupations, les utilisations du sol et les équipements de collecte des déchets doivent respecter les prescriptions d'aménagement pour la collecte des déchets prévues dans le cahier des charges en annexe du PLU.

ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour les constructions raccordées à un réseau collectif d'assainissement : Néant.

La taille de l'unité foncière doit permettre la réalisation d'un assainissement non collectif, en l'absence du réseau de collecte des eaux usées.

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

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1- Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent :

- ❖ aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ouvertes à la circulation publique
- ❖ aux cheminements piétons publics ou privés ouverts au public.

Ne sont pas concernées les voies réservées aux seuls habitants ou utilisateurs et leurs visiteurs.

2- Par rapport à la RD 58

Le corps principal devra être implanté à l'alignement de la voie.

3- Par rapport aux autres voies

Le corps principal devra être implanté soit :

- * à l'alignement des voies ;
- * à une distance ne pouvant être supérieure à la moitié de la hauteur du bâtiment (égout du toit).

4- Dérogations



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

- * Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci dessus qui peuvent être implantés avec le même recul que le bâtiment d'origine.
- * Dans le cas des parcelles à l'angle de 2 voies : la construction devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.
- * En raison de la topographie ou de la nature du sol, à condition que l'implantation du bâtiment épouse la forme du relief et présente moins de modification du relief.
- * Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1- Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées au minimum sur une limite séparative.

Dans le cas où l'implantation de la construction serait sur une seule limite séparative. Le retrait de la construction par rapport à l'autre limite ne devra pas être inférieur à 3 mètres ou à la moitié de la hauteur (égout du toit) du bâtiment.

2- Des implantations autres seront autorisées

Pour les immeubles existants à la date de publication du présent règlement, si des aménagements ou des travaux d'amélioration de l'habitat ne pouvaient s'exécuter dans le volume existant (surélévation ou extension limitée), le recul d'origine pourra être conservé.

Les piscines ne devront pas être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1- La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation ou d'activités non contigus implantés sur la même unité foncière devra respecter une distance de 4 mètres minimum entre elles.

2- Les annexes devront être :

- * soit accolées au bâtiment principal
- * soit implantées à 10 mètres maximum du bâtiment principal.

ARTICLE UA 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1-La hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres sous sablière.

2-Les constructions publiques à usage d'équipements collectifs ainsi que les ouvrages d'infrastructures ne sont pas soumis à la règle de hauteur.



ARTICLE UA 11- ASPECT EXTÉRIEUR

1- Conditions générales

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, 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.

Sont interdits :

- ✗ L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- ✗ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;
- ✗ Les toitures à une seule pente pour les habitations.

2 - Implantation et terrassement

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès.

Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de « motte » autour de l'habitation).

3 - Façades

1 – Généralités

Si les façades reçoivent un enduit, il devra être dans les tons des maisons existantes dans les teintes traditionnelles (teinte sable, ocre, pierre, brique, paille...). Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traités avec le même soin que les façades principales.

Un nuancier est disponible en mairie.

Toutefois, les matériaux non traditionnels pourront être autorisés mais une étude architecturale devra rendre compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

2 – Orientations

Les constructions principales auront une façade parallèle ou perpendiculaire aux voies existantes ou futures.

4 - Couvertures-toiture

La toiture devra présenter 2 pentes minimum.

La pente de toiture doit être comprise entre 30 et 35 %.

La couverture sera en tuiles de surface courbe et de couleur vieille tuile.

La toiture devra présenter un débord maximum de 0,4 mètre.

Des matériaux de couverture et des formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisés à condition d'une bonne intégration du projet dans l'environnement et dans le cas de mise en œuvre de technologies (panneaux solaires...).

Les capteurs solaires, climatiseurs et antennes paraboliques doivent être intégrés au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.



5 - Ouvertures

Les ouvertures visibles de la voie publique auront une dominante verticale, sauf les portes de garage, ainsi que les vitrines de commerces.

Les encadrements des ouvertures seront marqués sur une largeur de 18 centimètres par un élément maçonné ou enduit différent de l'enduit principal de la façade.

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes) doivent avoir une teinte discrète dans les tonalités les plus couramment utilisées : Brun, rouge foncé, bleus, verts, ocre jaune....

Dans le cas de réhabilitation des constructions existantes, les décors accessoires seront conservés et restaurés (ferronnerie, garde-corps, balustrade...).

6 - Les clôtures

1 – Généralités

La hauteur maximale des clôtures est de 1,6 mètre.

2 – Côté voies et espaces publics

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques doivent être constituées par un mur-bahut dans les tons environnants d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Cette clôture devra obligatoirement être doublée d'une haie végétale.

Le grillage est interdit.

3 – Côté limites séparatives

Les clôtures séparatives doivent être constituées soit :

- un mur-bahut dans les tons environnants d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé d'une haie vive.
- d'un dispositif à claire voie (grillage, grille...) doublé d'une haie vive.

ARTICLE UA 12- STATIONNEMENT

- 1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations existantes est assuré sur les voies et les places publiques, ainsi que sur le domaine privé sur des emplacements prévus à cet effet.
- 2- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction de la destination des constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après :

a – Habitations :

Il est imposé 1 place minimum par tranche de 60 m² de surface de plancher à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, pour lesquels 1 place de stationnement par unité de logement est imposée.

b – Construction à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

- par 25 m² de surface de vente pour les commerces,
- par 40 m² de surface de plancher. pour les bureaux,
- pour 1 chambre d'hôtel,
- pour 20 m² de salle de restaurant.

Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.



c- Modalités d'application

- ✓ La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- ✓ En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

ARTICLE UA 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**1 – Espaces boisés et plantations existantes**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre coupé ou détérioré doit être remplacé.

Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente.

2 – Espaces libres et espaces verts à créer

Les espaces libres des unités foncières privatives doivent être organisés et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain naturel.

3 – Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement doivent être organisées de manière paysagère. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

ARTICLE UA 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé



ZONE UB

Caractère de la zone UB

La zone UB est une zone constructible regroupant une urbanisation diffuse de la commune à la périphérie du village et une urbanisation pavillonnaire du hameau au lieu-dit Proutas-Las Coume. Cette zone est composée essentiellement de maisons individuelles.

Cette zone partiellement bâtie peut admettre quelques constructions supplémentaires comblant les dents creuses. Cette zone, non desservie par l'assainissement collectif, est vouée à l'habitat et aux activités compatibles.

L'ensemble des occupations et utilisations des sols sera soumis aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels prévisibles «Mouvements de terrain liés au phénomène retrait-gonflement des sols argileux » en annexe du dossier de PLU.

ARTICLE UB 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Les constructions industrielles, agricoles, hôtelières et les entrepôts commerciaux
2. Les installations et travaux divers de type :
 - × les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
 - × les dépôts de véhicules
 - × les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
 - × les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable.
3. Pour toutes les constructions, les sous-sols partiels sont interdits.
4. L'ouverture de carrières

ARTICLE UB 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les constructions nouvelles et extensions des bâtiments existants sont admises à condition de prendre en compte les prescriptions du PPR Sécheresse annexé au PLU.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement :
 - × à condition qu'il s'agisse d'ouvrages nécessaires à la vie du quartier ou des occupants des constructions autorisées (ex : laveries, pharmacie, installations de climatisation...)et
 - × à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou de dangers pour le voisinage, la santé, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou que des dispositions soient prises pour en réduire les effets.
3. Les locaux destinés à une activité artisanale devront être intégrés dans la même construction que l'habitation et l'affectation principale de la construction devra rester l'habitation.

Ces constructions, ouvrages ou travaux à usage artisanale seront admis dès lors que leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage. Ces établissements seront admis sous réserve que la gêne qu'ils apportent ou les mouvements de circulation qu'ils suscitent restent compatibles avec le milieu environnant.



ARTICLE UB 3- ACCÈS ET VOIRIE

1-Accès

Les accès doivent être en nombre limité. Ils doivent tenir compte de la morphologie et de la topographie des lieux, du type de trafic engendré par la construction et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

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 fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie ainsi qu'une approche du matériel d'enlèvement des ordures ménagères.

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès, ainsi que pour les piétons.

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.

2-Voirie nouvelle

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être compatible avec les règlements de sécurité existants, et répondre à l'importance et à la destination de la construction ou des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

ARTICLE UB 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- Eau potable

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

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments en annexe.

2- Assainissement

a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, doit obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement, après traitement éventuel des rejets.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge un assainissement non collectif, conforme à la carte d'aptitude des sols et à la réglementation en vigueur jointe en annexe du présent dossier. Cette installation doit être conçue afin de pouvoir se raccorder au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

b-Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales :



- vers un réseau privé collectant ces eaux
ou
- par un drainage individuel privé favorisant le stockage et l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- Électricité- téléphone

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité.

4- Collecte des déchets

Les occupations, les utilisations du sol et les équipements de collecte des déchets doivent respecter les prescriptions d'aménagement pour la collecte des déchets prévues dans le cahier des charges en annexe du PLU.

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour les constructions raccordées à un réseau collectif d'assainissement : Non réglementé.

La taille de l'unité foncière doit permettre la réalisation d'un assainissement non collectif, en l'absence du réseau de collecte des eaux usées.

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

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1- Par rapport aux Routes départementales et nationales

Les constructions principales devront avoir une façade présentant un recul compris entre 5 et 20 mètres de l'emprise de la voie.

2- Par rapport aux voies et aux voies nouvelles

Les constructions principales devront avoir une façade implantée à 15 mètres maximum de l'emprise des voies.

3- A titre dérogatoire, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises .:

- × Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci dessus qui peuvent être implantés avec le même recul que le bâtiment d'origine.
- × Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...).
- × En raison de la topographie ou de la nature du sol, à condition que l'implantation du bâtiment épouse la forme du relief et présente moins de modification du relief.
- × Dans le cas des parcelles à l'angle de 2 voies : la construction principale devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles de prospects s'appliquent à chaque lot ou construction.

1- Dispositions générales

Le bâtiment principal devra être implanté à 3 mètres minimum de la limite séparative.

2- Des implantations autres seront autorisées

Pour les annexes et les extensions des constructions existantes, les implantations en limite séparative sont uniquement permises à condition qu'elles présentent une hauteur de moins de 3,5 mètre (sur sablière) et que la longueur du bâtiment n'excède pas 10 mètres sur cette limite.

Les piscines ne devront pas être implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux bâtiments à usage d'habitation sur la même unité foncière ne pourront être contigus. Ils devront respecter une distance de 6 mètres minimum entre eux.

ARTICLE UB 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 1- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres sous sablière.
- 2- La hauteur des constructions à usage d'annexe à l'habitat, ne devra pas dépasser 3,50 mètres pour la façade implantée en limite séparative.
- 3- Les constructions publiques à usage d'équipements collectifs ainsi que les ouvrages d'infrastructures ne sont pas soumis à la règle de hauteur.

ARTICLE UB 11- ASPECT EXTÉRIEUR

1. Prescriptions architecturales générales

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, 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.

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment ;
- Les toitures à une seule pente pour les habitations.

2. Implantation et terrassement

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès.

Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de « motte » autour de l'habitation).

3. Couvertures-toitures

La pente de toiture du volume principal ne peut excéder 35 %.

La toiture devra présenter 2 pentes minimum.

La couverture sera en tuiles de surface courbe et de couleur vieille tuile.

Les capteurs solaires, climatiseurs et antennes paraboliques doivent être intégrés au site par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

Les toitures terrasses sont admises à condition :

- **soit** que les matériaux de protection de ces toitures aient une coloration voisine des toits du bourg
- **soit** que les toitures terrasses soient végétalisées.

4- Façades

Si les façades reçoivent un enduit, il devra être dans les tons des maisons existantes dans les teintes traditionnelles (teinte sable, ocre, pierre, brique, paille...). Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux non traditionnels peuvent être autorisés à condition d'une bonne intégration du projet au sein de la coloration générale de la commune.

5- Les clôtures

1 – Généralités

La hauteur maximale des clôtures est de 1,6 mètre.

2 – Côté voies et espaces publics

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques doivent être constituées par un mur-bahut dans les tons environnants d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Cette clôture devra obligatoirement être doublée d'une haie végétale.

Le grillage est interdit.

3 – Côté limites séparatives

Les clôtures séparatives doivent être constituées soit :

- un mur-bahut dans les tons environnants d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé d'une haie vive.
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, grille...) doublé d'une haie vive.



ARTICLE UB 12- STATIONNEMENT

1- Cet article concerne :

- les constructions nouvelles
- les extensions de plus de 100 m² des constructions existantes
- les changements de destination des constructions existantes.

2-Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. Ces besoins doivent être déterminés en fonction de la destination des constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelle ci-après :

a – Habitations :

Il est imposé au minimum :

- Sur le lot :

1 place sur le lot par tranche de 60 m² de surface de plancher.

- Dans le cadre d'une opération d'aménagement, dans le domaine public ou collectif :

1 place pour 2 lots.

b – Construction à usage d'activités :

Il est imposé une place de stationnement :

- par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux et l'artisanat,
- par 25 m² de surface de vente pour les commerces,
- pour 20 m² de salle de restaurant.

c – Modalités d'application

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

ARTICLE UB 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1– Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Les arbres de qualité et d'intérêt remarquable doivent être conservés ou remplacés par des arbres de valeur équivalente.

2– Espaces libres et espaces verts à créer

Les espaces libres des unités foncières privatives doivent être organisés et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 200 m² de terrain naturel.

3 – Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement doivent être organisées de manière paysagère. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

ARTICLE UB 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le C.O.S. est fixé à 0,10 pour toutes les constructions.

Les équipements d'intérêt général ne sont assujettis.



RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES À URBANISER

ZONE 2AU



ZONE 2AU

Caractère de la zone 2AU :

Cette zone comprend des terrains non aménagés au lieu-dit « Filouse ». L'objectif de cette zone est de créer et de composer une extension du centre-bourg composé d'un bâti relativement dense et diversifié et des espaces publics dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Cette zone, en continuité du village, représente un espace important de la commune pour l'urbanisation à moyen/long terme.

Cette zone, insuffisamment équipée, a des voies publiques et des réseaux à la périphérie immédiate qui n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les futures constructions pouvant s'implanter. L'urbanisation future de la zone est subordonnée au renforcement des réseaux, à la réalisation du réseau d'assainissement collectif, aux travaux de viabilité à l'intérieur de la zone (voirie, assainissement, eau potable, éclairage, électricité, défense incendie) et au besoin démographique.

Cette zone à règlement strict (c.o.s. = 0) pourra être ouverte à l'urbanisation par une modification ou une révision du plu et se construire dans le cadre d'une opération d'aménagement ou au fur et à mesure de son équipement.

Lors de son ouverture, cette zone est concernée par la disposition de l'article L.123-1-5-16° permettant un projet concerté assurant la mixité et la diversité d'un programme d'habitat avec un minimum de 10 % de logements sociaux. L'aménagement de cette zone ne pourra être réalisé qu'en une ou plusieurs opérations d'aménagement.

L'ensemble des occupations et utilisations des sols sera soumis aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels prévisibles «Mouvements de terrain liés au phénomène retrait-gonflement des sols argileux » en annexe du dossier de PLU.

ARTICLE 2AU 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols, à l'exception de ceux visés à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure.

Les ouvrages sont admis à condition de prendre en compte les prescriptions du PPR sécheresse annexé au PLU.

ARTICLE 2AU 3- ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé



ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 11- ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé

ARTICLE 2AU 12- STATIONNEMENT

Non réglementé

Article2AU 13- Espaces libres et plantations

Non réglementé

ARTICLE 2AU 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

COS est égal à 0.

RÈGLEMENT APPLICABLE

AUX ZONES AGRICOLES





ZONE A

Caractère de la zone A


Cette zone englobe la majorité des terres exploitées localisées sur la majeure partie de la commune. Ces espaces de la commune sont à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou écologique.

Le secteur A : Les dispositions réglementaires de la zone ont comme objectif essentiel la préservation de l'activité agricole qui constitue un atout environnemental et économique pour la commune.

Un sous secteur Ah a été créé pour autoriser l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension des constructions existantes situées au sein de la zone agricole.

Les bâtiments repérés sur le document graphique sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme pour des raisons patrimoniales.


Dans la zone A, le document graphique a identifié les espaces exposés aux crues de la rivière de la Save et du Cédât. Dans ce secteur, les constructions nouvelles sont interdites, seuls sont autorisés les équipements d'infrastructures et l'entretien des constructions et installations existantes à condition qu'elles n'aggravent pas les risques.

Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique , toute construction est interdite.

L'ensemble des occupations et utilisations des sols sera soumis aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels prévisibles «Mouvements de terrain liés au phénomène retrait-gonflement des sols argileux » en annexe du dossier de PLU.

ARTICLE A 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes les formes d'occupation et d'utilisation des sols sont interdites à l'exception de celles mentionnées dans l'article A2.

Dans les secteurs de trame verte et bleue délimités sur le document graphique , toute construction est interdite.

ARTICLE A 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Dispositions générales :

a- Chemins à conserver :

Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements figurés sur le document graphique.

b- En zone inondable délimitée sur le document graphique, seuls sont autorisés :

- Les équipements d'infrastructure et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
- Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux.

c- Les occupations et utilisations des sols sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles en annexe du dossier de PLU et approuvé par arrêté préfectoral.

d- Élément du patrimoine bâti à protéger :

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage :

Les aménagements ou extensions des éléments bâtis identifiés au document graphique au titre de l'article L123-1-5.7° sont autorisés dès lors qu'ils permettent la préservation du caractère esthétique ou historique dudit édifice dont l'intérêt patrimonial est défini en pièce 4-5.

2. Dans le secteur A :

a- Les constructions et installations, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole.

b- La construction de maison d'habitation ou la transformation des bâtiments agricoles existants en local d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole, ainsi que les annexes (garage, piscine...) liées à ces habitations.

c- 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.

d- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées.

e- Le changement de destination des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial et leur extension limitée à 30% de la surface de plancher dans la limite de 50 m², à

condition qu'ils figurent sur le document graphique (une étoile ) sous réserve que :

- * le changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole
- * le bâtiment soit desservi par les réseaux
- * le changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments :
 - o soit en habitation
 - o soit pour des activités liées au tourisme et loisirs (restaurant, gîte...)
 - o soit pour des utilisations en prolongement de l'exploitation agricole (transformation-vente des produits issus de la ferme...).

3. Dans le secteur Ah :

a- l'adaptation, la transformation et le changement de destination en habitation et en hébergement touristique des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. **A condition que** leur nature, leur importance ou leur aspect ne soient pas incompatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité publique.

b- la réhabilitation, la réfection ou l'extension mesurée de constructions existantes à la date d'approbation du PLU est permise à condition qu'il ne soit pas créé un logement supplémentaire, si l'équipement est suffisant et si elles n'aggravent pas les risques et la qualité environnementale. L'extension maximale ne pourra dépasser 30% de la surface de plancher.

c- les annexes, les piscines et les abris de jardins.

ARTICLE A 3- ACCÈS ET VOIRIE

1 – Accès

- ✗ Pour être constructible toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou à une voie privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).
- ✗ Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

2 – Voirie

Non réglementé

ARTICLE A 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau, arrosage et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire est admis par pompage autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage.

2 – Assainissement

a- Eaux usées

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux est interdite.

L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

b-Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements doivent garantir l'écoulement et/ou le stockage des eaux pluviales dans un réseau collectant ces eaux favorisant le stockage et l'infiltration des eaux à la charge du propriétaire.

Ces aménagements devront se connecter à l'ensemble du réseau de fossés afin d'assurer une bonne évacuation des eaux vers un exutoire.

3- Électricité- téléphone

Le terrain destiné à accueillir l'habitation liée à l'exploitation agricole doit être raccordé au réseau de distribution d'électricité et de télécommunication.

En l'absence de réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant l'alimentation en électricité.

ARTICLE A 5- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé



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

1. Par rapport à la RN224 et 542

Toutes les constructions nouvelles devront s'implanter à 75 mètres minimum de l'axe de la voie.

2. Par rapport aux routes départementales et la route nationale

25 mètres minimum de l'emprise de la voie pour toutes les constructions.

3- Par rapport aux autres voies

6 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie.

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

- En raison de la topographie ou de la nature du sol, à condition que l'implantation du bâtiment épouse la forme du relief et présente moins de modification du relief.
- Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...);
- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci dessus qui peuvent être implantés avec le même recul que le bâtiment d'origine.

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

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

2- Toutefois, pour l'extension ou l'aménagement de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, une implantation différente peut être autorisée.

3- De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères identifiés en annexe du dossier, toute construction devra être implantée à 4 m minimum de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères.

En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive ...) à l'intérieur de cette marge de recul minimale (4 m), afin de permettre le passage des engins d'entretien.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

En Ah :

Les annexes devront être :

- * soit accolées au bâtiment principal
- * soit implantées à 10 mètres maximum du bâtiment principal.

ARTICLE A 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1- La hauteur des constructions nouvelles à usage agricole mesurée sur sablière par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 10 mètres.



Elle n'est cependant pas limitée pour les éléments d'infrastructures conditionnés par des impératifs techniques (silos, cuves,...).

2- La hauteur pour toutes les autres constructions mesurée à la sablière par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 6 mètres.

3 - Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.

ARTICLE A 11-ASPECT EXTÉRIEUR

1. Généralités

Toute construction nouvelle ou toute modification de construction existante inadaptée au site naturel ou bâti, sera interdite. L'inadaptation au site pourra résulter notamment (énumération non exhaustive) :

- ✗ De l'implantation de la construction ne tenant pas compte du relief du terrain naturel (construction sur une ligne de crête, sur un terrain à trop forte pente, faîtage des bâtiments perpendiculaires aux courbes de niveau...).
- ✗ Du volume de la construction à édifier (éviter les formes compliquées, les pentes excessives de toitures...rechercher des proportions équilibrées, regrouper les conduits de fumée et de ventilation dans un nombre réduit de souches sortant le plus près possible du faîtage...)
- ✗ De l'utilisation de matériaux naturels ou fabriqués non appropriés,
- ✗ De l'emploi de teintes agressives, ou trop foncées, pour l'exécution des enduits et peintures extérieures ou dans l'aspect des matériaux de couverture.
- ✗ De percements de façades disproportionnés ou mal répartis, de mauvaises dispositions ou de formes de lucarnes....


Sont interdits :

L'utilisation de matériaux de récupération non destinés au bâtiment ;

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.



Au sein de cette zone définie sur le document graphique, les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune

Dans le cas de travaux sur les bâtiments identifiés par  sur le document graphique, les piliers devront obligatoirement être conservés et apparents.

2. Implantation et terrassement

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon considérable pour la réalisation de constructions et de voie d'accès.

3 - Les constructions à usage d'habitation

a – Volumes et formes

Les constructions doivent respecter la volumétrie originelle du bâtiment, utiliser une technique et des matériaux proches de ceux d'origine.

b – Toitures

Les toitures du corps principal devra présenter 2 pans minimum avec une pente ne pouvant excéder 35 %.

La couverture sera en tuiles courbe et de couleur vieille tuile exclusivement.



c – Façades

Les teintes des façades devront respecter les tons environnantes.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traités avec le même soin que les façades principales.

d – Clôtures*Généralités*

La hauteur maximale des clôtures est de 1,6 mètre.

Côté voies et espaces publics

Les clôtures en bordure de voies et des emprises publiques doivent être constituées par un mur-bahut dans les tons environnants d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Cette clôture devra obligatoirement être doublée d'une haie végétale.

Le grillage est interdit.

Côté limites séparatives

Les clôtures séparatives doivent être constituées soit :

- un mur-bahut dans les tons environnants d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé d'une haie vive.
- d'un dispositif à claire-voie (grillage, grille...) doublé d'une haie vive.

Le long des ruisseaux et fossés-mères

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères identifiés en annexe du dossier, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive ...) à l'intérieur de cette marge de recul minimale (4 m), afin de permettre le passage des engins d'entretien.

4 - Bâtiments d'exploitation agricole

Ces bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

a– Couleurs et matériaux

La coloration doit contribuer à une bonne insertion du projet dans son environnement, les matériaux bruts utilisés en façade (béton banché, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduits extérieurs sont interdits.

Les bardages devront avoir des teintes sombres et d'aspect mat. L'usage du bardage bois doit être privilégié.

b– Toitures

Les constructions auront au minimum 2 pans de toit.

Elles devront s'intégrer au mieux au site.

Des matériaux de couverture autre que la tuile ou une forme de toiture différente pourront être autorisés dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement ou dans le cas de mise en oeuvre de technologies (panneaux solaires...).

c- Les clôtures

Les clôtures en bordure d'espaces publics devront être constituées de haies vives doublées ou non d'un grillage.

Ces haies devront être composées de plusieurs essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 mètres.



Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 2 mètres, sauf pour les ouvrages techniques ou les équipements nécessitant des principes de sécurité différents.

Le long des ruisseaux et fossés-mères

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères identifiés en annexe du dossier, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive ...) à l'intérieur de cette marge de recul minimale (4 m), afin de permettre le passage des engins d'entretien.

5 - Bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural et patrimonial (recensés en pièce 4-3)

La majorité des piliers de ces constructions devra rester apparente.

ARTICLE A 12-STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

*** *Préservation des boisements existants***

Il faut que les plantations existantes soient maintenues ou remplacées par des plantations plus ou moins équivalentes.

*** *Espaces libres et plantations***

Les surfaces revêtues d'éléments de sols minéraux étanches sont limitées aux nécessités d'accès, d'emplacements de parkings et de terrasses. Dans tous les cas, un revêtement non étanche est préféré.

Des rideaux d'arbres doivent masquer, dans la mesure du possible toutes les installations.

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.



RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

ZONE NH

ZONE NL



ZONE N

Caractère de la zone N :

C'est une zone naturelle et forestière équipée ou non à protéger en raison de la qualité environnementale, écologique et esthétique des sites.

- **Le secteur N** correspond à des secteurs boisés ou naturels qu'il convient de préserver en raison de leur intérêt paysager, écologique et sylvicole. Elle correspond à la trame bleue composée des principaux cours d'eau de la commune (Le Cédât, La Save, La Lune). Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs essentiels le principe de protection stricte et les possibilités d'occupation des sols y sont rigoureusement limitées

- **Le secteur Nh** permet l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes situées au sein de la zone agricole.

- **Le secteur NL** comprend des terrains non aménagés, destinés à recevoir des équipements légers liés au sport et aux loisirs.

Les bâtiments repérés sur le document graphique sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme pour des raisons patrimoniales.

Certaines parties des zones N sont concernées par le risque inondation de la Save défini par le « Plan des Surfaces Submersibles » valant « Plan de Prévention des Risques Inondation ».

L'ensemble des occupations et utilisations des sols sera soumis aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels prévisibles «Mouvements de terrain liés au phénomène retrait-gonflement des sols argileux » en annexe du dossier de PLU.

ARTICLE N 1- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article N 2.

Dans la zone inondable, toutes extensions ou constructions nouvelles sont interdites.

ARTICLE N 2- TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMISE À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions nouvelles et extensions des bâtiments existants admises doivent prendre en compte les prescriptions du PPR sécheresse annexé au PLU.

Dans le secteur N sont admis :

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- * les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et 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 Nh, sont admis :

- * Élément du patrimoine bâti à protéger :

La modification de l'aspect extérieur des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage :

Les aménagements ou extensions des éléments bâtis identifiés au document graphique au titre de l'article L123-1-5.7° sont autorisés dès lors qu'ils permettent la préservation du caractère esthétique ou historique dudit édifice dont l'intérêt patrimonial est défini en pièce 4-5.



- × En zone inondable délimitée sur le document graphique, sont autorisés
 - Les équipements d'infrastructure et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
 - Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux.
- × L'adaptation, la transformation et le changement de destination en habitation et en hébergement touristique des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. **A condition que** par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité publique.
- × La réhabilitation, la réfection ou l'extension mesurée de constructions existantes à la date d'approbation du PLU est permise à condition qu'il ne soit pas créé un logement supplémentaire, si l'équipement est suffisant et si elles n'aggravent pas les risques et la qualité environnementale. L'extension maximale ne pourra dépasser 30% de la surface de plancher dans la limite de 50 m².
- × Les piscines et les locaux techniques.

Dans le secteur NL sont autorisés :

- × Les équipements d'infrastructure indispensables au fonctionnement d'activités sportives ou de loisirs de plein air, à l'exclusion de tout bâtiment à usage résidentiel et après vérification qu'ils n'aggravent pas de risque ou de nuisances de façon significative par rapport à l'ensemble de la zone.
- × Les équipements techniques liés aux différents réseaux, les travaux nécessaires à l'entretien de ces espaces et à leur mise en valeur, les voies d'accès et de sécurité.

ARTICLE N 3- ACCÈS ET VOIRIE

Les accès doivent présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles 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.

Les nouveaux accès aux Routes départementales sont interdits.

Le passage de cheminements doux pourra être exigé pour permettre soit la création de liaisons nouvelles, soit le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

ARTICLE N 4- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ou réaménagée ou tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

Cependant pour des besoins exclusivement non destinés à la consommation humaine (chasse d'eau et nettoyage des sanitaires ...), un apport complémentaire peut être admis par alimentation autonome (eau pluviale) pour la constitution de réserves spécifiquement affectées à cet usage conformément à l'arrêté interministériel en annexe.

2 – Assainissement

a. Eaux usées :

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. L'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.



b. Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises sauf si le constructeur réalise, à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents, les aménagements permettant le stockage et le libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE N 5- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**1. Dans le secteur N et Nh :**a. Par rapport à la RN224 et 542

Toutes les constructions nouvelles devront s'implanter à 75 mètres minimum de l'axe de la voie.

b. Par rapport aux routes départementales et la route nationale

Toutes les constructions nouvelles devront s'implanter à 25 mètres minimum de l'emprise de la voie.

c- Par rapport aux autres voies

6 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie.

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

- ✗ En raison de la topographie ou de la nature du sol, à condition que l'implantation du bâtiment épouse la forme du relief et présente moins de modification du relief.
- ✗ Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus qui peuvent être implantés avec le même recul que le bâtiment d'origine à condition de ne pas aggraver la situation existante en terme de sécurité.
- ✗ Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...).

2. Dans le secteur NL:

Toutes les installations doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'emprise des voies.

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

Toute construction ou installation doit être implantée au minimum :

1- à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 mètres à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale.

2 – à 4 m minimum de la crête de la berge desdits ruisseaux ou fossés-mères.

En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive ...) à l'intérieur de cette marge de recul minimale (4 m), afin de permettre le passage des engins d'entretien.

ARTICLE N 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les annexes devront être :

- ✗ soit accolées au bâtiment principal
- ✗ soit implantées à 10 mètres maximum du bâtiment principal.



ARTICLE N 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur maximale des constructions mesurée à la sablière par rapport au terrain naturel ne pourra excéder 6 mètres.

2- Les installations légères prévues dans la zone NL ne pourront présenter une hauteur supérieure à 3 mètres à la sablière par rapport au terrain naturel.

3 - Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, les aménagements et extensions seront autorisés sans dépassement de la hauteur primitive.

ARTICLE N 11- ASPECT EXTÉRIEUR

a. Généralités

Les constructions, par leur aspect, ne peuvent porter atteinte au milieu environnant. 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, 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.

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'ils n'apparaissent pas comme un élément rapporté.

b. Restauration et modification des constructions anciennes

Le projet de restauration devra conserver les éléments d'architecture d'origine. Les interventions se feront en utilisant les mêmes techniques de constructions et dans le respect de ses dispositions architecturales d'origine.

Les matériaux anciens démontés seront soigneusement conservés et réutilisés.

c. Constructions et installations nouvelles

Les constructions nouvelles devront par leur volume, leurs proportions et leurs teintes s'harmoniser avec le bâti existant.

ARTICLE N 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement devront être traitées de façon à s'intégrer dans le site naturel.

ARTICLE N 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

× Les plantations existantes

Les plantations, les arbres isolés ou plantations d'alignement doivent être conservés et protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

ARTICLE N 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.

