

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE LAMAGDELAINE

4. REGLEMENT ECRIT

UrbaDoc

56, avenue des Minimes
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
Fax. : 05 31 60 25 80
urbadoc@free.fr

PLU ARRETE :	27/06/2012
--------------	------------

ENQUETE PUBLIQUE	Du 28/01/2013 au 07/03/2013
------------------	--------------------------------

PLU APPROUVE	24/06/2013
--------------	------------

Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES	5
Article 1) CHAMP D'APPLICATION	5
Article 2) PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	5
Article 3) DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
Article 4) ADAPTATIONS MINEURES.....	5
Article 5) PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION	6
Article 6) RECONSTRUCTION APRES SINISTRE	6
Article 7) ARTICLE L.123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME	6
Article 8) PERMIS DE DEMOLIR	6
Article 9) PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	6
Article 10) CLOTURES.....	6
Article 11) REGLEMENT DE VOIRIE	6
Article 12) DEFINITIONS	6
Article 13) APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE	8
Article 14) RAPPELS GENERAUX.....	8
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua	10
Article Ua1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	10
Article Ua2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	10
Article Ua3) ACCES ET VOIRIE	10
Article Ua4) DESSERTE PAR LES RESEAUX	10
Article Ua5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	11
Article Ua6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	11
Article Ua7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	12
Article Ua8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	12
Article Ua9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	12
Article Ua10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	12
Article Ua11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS.....	12
Article Ua12) STATIONNEMENT DES VEHICULES	14
Article Ua13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS	14
Article Ua14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	14
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub	15
Article Ub1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	15
Article Ub2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	15
Article Ub3) ACCES ET VOIRIE	15
Article Ub4) DESSERTE PAR LES RESEAUX	15
Article Ub5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	16
Article Ub6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	16
Article Ub7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	17
Article Ub8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	17
Article Ub9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	17
Article Ub10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	17
Article Ub11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS.....	17

Article Ub12)	STATIONNEMENT DES VEHICULES	19
Article Ub13)	ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS	19
Article Ub14)	COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	19

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux 20

Article Ux1)	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	20
Article Ux2)	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	20
Article Ux3)	ACCES ET VOIRIE	20
Article Ux4)	DESSERTE PAR LES RESEAUX	21
Article Ux5)	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	21
Article Ux6)	IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	21
Article Ux7)	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	21
Article Ux8)	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	22
Article Ux9)	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	22
Article Ux10)	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	22
Article Ux11)	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS.....	22
Article Ux12)	STATIONNEMENT DES VEHICULES	23
Article Ux13)	ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS	23
Article Ux14)	COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	23

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU 24

Article AU1)	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	24
Article AU2)	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	24
Article AU3)	ACCES ET VOIRIE	24
Article AU4)	DESSERTE PAR LES RESEAUX	24
Article AU5)	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	25
Article AU6)	IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	25
Article AU7)	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	25
Article AU8)	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	26
Article AU9)	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	26
Article AU10)	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	26
Article AU11)	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS.....	26
Article AU12)	STATIONNEMENT DES VEHICULES	28
Article AU13)	ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS	28
Article AU14)	COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	28

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU 29

Article 2AU1)	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	29
Article 2AU6)	IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	29
Article 2AU7)	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	29
Article 2AU14)	COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	29

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A 30

Article A1)	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	30
Article A2)	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	30
Article A3)	ACCES ET VOIRIE	30
Article A4)	DESSERTE PAR LES RESEAUX	31

Article A5)	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	31
Article A6)	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	31
Article A7)	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	32
Article A8)	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	32
Article A9)	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	32
Article A10)	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	32
Article A11)	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	32
Article A12)	STATIONNEMENT DES VEHICULES	33
Article A13)	ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS.....	33
Article A14)	COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	33

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N 34

Article N1)	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	34
Article N2)	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	34
Article N3)	ACCES ET VOIRIE	34
Article N4)	DESSERTE PAR LES RESEAUX	34
Article N5)	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....	35
Article N6)	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	35
Article N7)	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	36
Article N8)	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE	36
Article N9)	EMPRISE AU SOL Non réglementé	36
Article N10)	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	36
Article N11)	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	36
Article N12)	STATIONNEMENT DES VEHICULES	37
Article N13)	ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS	37
Article N14)	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	37

ANNEXES 38

Fiches élaborées par le C.A.U.E. du Lot et du Tarn :

Adaptation des constructions à la topographie

Clôtures et limites de propriété

Les essences locales

Les haies

Plantes grimpantes

Législation

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1) CHAMP D'APPLICATION

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

Article 2) PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme.
- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les zones d'aménagement différées
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU.
- les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique
- les dispositions du décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, reprises en annexe au plan,
- les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres

Article 3) DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. délimite :

- des zones urbaines (Ua, Ub, Ux,)
- des zones à urbaniser (AU et 2AU)
- des zones naturelles (N, Nh et NI)
- des zones agricoles (A, Ah et Ap)
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts
- les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme

Article 4) ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5) PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants est autorisée dans le respect des surfaces existantes avant sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés et que la reconstruction n'est pas de nature, par sa localisation, sa dimension, ses caractéristiques ou sa localisation à proximité d'autres installations à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article 6) RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants est autorisée dans le respect des surfaces existantes avant sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés et que la reconstruction n'est pas de nature, par sa localisation, sa dimension, ses caractéristiques ou sa localisation à proximité d'autres installations à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article 7) ARTICLE L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme

Dans le cadre de l'article L.123-1-5-7°, peuvent être identifiés et localisés des éléments du paysage, délimités des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et défini, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. Ainsi, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L.123-1 doivent être précédés d'un permis de démolir (application de l'article R*421-28 e) du Code de l'Urbanisme).

Article 8) PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Article 9) PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

Article 10) CLOTURES

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble des zones U et AU du PLU.

Article 11) REGLEMENT DE VOIRIE

La communauté d'Agglomération du Grand Cahors a approuvé le 05/12/2011, en conseil communautaire, un règlement de voirie. Ce document annexé au présent PLU s'impose à toutes les autorisations d'urbanisme.

Il définit en particulier les droits et obligations du riverain en matière de création ou d'aménagement d'un accès au domaine public, d'implantation des clôtures, d'écoulement des eaux pluviales, d'implantation des constructions par rapport au domaine public, dimensions des saillies autorisées sur le domaine public, etc.

Article 12) DEFINITIONS

Les définitions et modes de calcul figurant ci-dessous sont celles et ceux utilisés pour l'application de ce règlement.

Accès: Lorsque le mot accès est employé dans le règlement, il s'agit d'un accès par voie carrossable.

Alignement: limite entre le domaine public et le domaine privé

Annexe d'une construction : Il s'agit d'un bâtiment, implanté indépendamment, situé sur le même terrain que la construction principale. A titre d'exemple, constituent une annexe : les abris de jardin, remises, piscines, garages, ...

Caravanes isolées: caravanes soumises à autorisation en application de l'article R111-40 du Code de l'Urbanisme.

Changement de destination: Travaux visant à changer la destination initiale d'une construction. Les constructions peuvent être destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au

commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

Cote NGF : le nivellement général de la France (NGF) constitue un réseau de repères altimétriques disséminés sur le territoire français métropolitain, ainsi qu'en Corse, dont l'IGN a aujourd'hui la charge. Le PPRI détermine des cotes minimales de premier niveau de plancher à respecter dans certaines zones soumises à des risques d'inondation.

Distance entre constructions: distance minimale calculée horizontalement entre tous points des murs de façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants: balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, arcs, poutres...

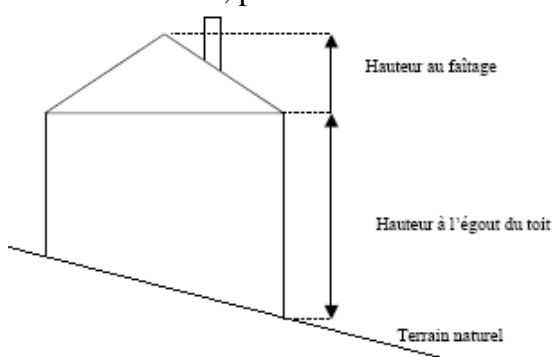
Distance calculée horizontalement entre tous points des constructions, y compris les éléments en saillies (auvent, balcon, débords de toits, ...) ainsi que les terrasses et à l'exception des éléments de modénature (génoises, gouttières, ...).

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

Egout du toit : Limite basse d'un plan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Ensemble ou groupement d'habitations : groupe d'au moins 3 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

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



Hauteur d'une construction : lorsqu'elle n'est pas calculée en niveaux, elle se calcule à partir du point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel avant travaux, jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les toitures-terrasses et au faîtage pour les bâtiments d'activité.

Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public: sont concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau, assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie, ... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique.

Limites séparatives : Limite séparant deux propriétés privées.

Niveau d'une construction (pour le calcul des hauteurs) : les niveaux correspondent aux étages (rez-de-chaussée et étages) situés en dessous de l'égout du toit et au dessus du niveau du sol naturel ou aménagé. Les caves ne sont pas comptées comme niveau lorsqu'elles sont entièrement enterrées. Les greniers ou combles sont comptés comme niveaux lorsqu'ils comportent des ouvertures équivalentes à des fenêtres.

En cas de terrain en pente entraînant des différences de niveau selon les façades, la règle de niveau prescrite doit s'appliquer à toutes les façades.

Place de stationnement : Les caractéristiques dimensionnelles minimales sont de 2,30 mètres pour la largeur et de 4,50 mètres pour la longueur. Ces dimensions ne prennent pas en compte les aires de manœuvre et de circulation à prendre en compte dans le projet.

Planté (plantation): aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses,...). En sont exclus tous éléments minéraux (voies, murs,...).

Prospect : espace situé entre tout point d'une construction et les limites séparatives ; sa distance est constituée par la mesure de l'horizontale directe au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons inclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. En limite avec le domaine public, les éléments en saillies sont exclus du calcul.

Recul ou retrait : Le recul, ou retrait, est la distance que doivent respecter les constructions par rapport à une limite définie. Cette limite peut être : l'axe d'une voie, l'alignement ou la limite parcellaire. Il est calculé horizontalement de tous points des constructions, y compris les éléments en saillies (auvent, balcon, débords de toits, ...) ainsi que les terrasses et à l'exception des éléments de modénature (génoises, gouttières, ...).

Réhabilitation : travaux visant à apporter à un bâti ou un équipement ancien ou existant le confort avec les normes d'aujourd'hui (emploi des techniques et des matériaux actuels tels que l'isolation, les menuiseries, l'électricité, ...).

Rénovation : travaux visant à rebâtir à neuf une construction.

Restauration : travaux visant à redonner à un bâtiment son caractère d'origine (emploi des matériaux d'origine selon les techniques d'époque).

Surface de plancher (article R.112-2 du Code de l'Urbanisme modifié par décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 1) :

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

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

Voies et emprises publiques : Sont considérées comme des voies et emprises publiques tout espace ouvert au public, revêtu ou non, destiné à accueillir la circulation de véhicules ou piétons. Les voies et emprises privées, ouvertes à la circulation publique doivent respecter les mêmes règles de recul.

Article 13) APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

Les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction (article R123-10-1).

Article 14) RAPPELS GENERAUX

La commune de Lamagdelaine est soumise au risque d'inondation : s'appliquent donc les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Les limites des espaces concernés sont reportées sur le document graphique de zonage du PLU.

Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part du propriétaire privé que des collectivités ou établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit d'une ligne d'au moins 63 kv, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

L'édification d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ua regroupe l'habitat organisé sous forme de bourg traditionnel sur les secteurs de Lamagdelaine, du Chantre, de Savanac, de Mels et de Miralasse. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Elle est assainie de façon collective, sauf pour les hameaux de Mels et de Miralasse.

Article Ua1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions nouvelles à usage agricole et d'industrie,
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés,
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les travaux d'affouillement et d'exhaussement autres que ceux nécessaires à la construction d'un bâtiment.

Article Ua2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, générant des nuisances ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve de ne pas lui porter atteinte.

L'extension des constructions à usage agricole existantes à la date d'approbation du présent PLU est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage.

Article Ua3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés,
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules (notamment de ceux de défense contre l'incendie ou de collecte des ordures ménagères).

Les caractéristiques des voies de desserte devront en outre respecter le règlement communautaire de voirie annexé au présent PLU.

Le long de la RD 653, les accès devront être renvoyés sur les voies communales, ou à défaut, être regroupés et sécurisés.

Article Ua4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité et télécommunications

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain, sauf en cas d'incapacité technique.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

Elles pourront être collectées et réutilisées sur la parcelle.

4 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel ou dans les caniveaux des rues est interdite.

Toute construction devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur. Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduelles urbaines doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe dans le respect des conditions réglementaires.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

5 – Collecte des déchets urbains

L'aménagement d'un espace destiné au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif devra être réalisé dans les opérations de plus de 5 logements.

Pour les opérations de 2 à 4 logements, les conditions de stockage de ces containers devront être explicitées et l'aménagement d'un espace pourra être exigé si nécessaire pour permettre et faciliter le fonctionnement des services de collecte.

Article Ua5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains pour les constructions raccordées au réseau public d'assainissement. Pour les constructions non raccordées au réseau public d'assainissement, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.

Article Ua6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles de prospect s'entendent de tout point de la construction (saillies incluses) par rapport aux limites d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation peut ne s'appliquer que pour une seule de ces emprises.

L'une des façades au moins du volume principal de la construction devra être implantée :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit en retrait de la voie avec un minimum de 3 mètres et un maximum de 10 mètres.

Les garages seront implantés avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la voie.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les autres constructions lorsqu'une construction à usage d'habitation existe déjà dans la bande de constructibilité imposée de 10m (l'exonération ne concerne que le recul maximal)
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions immédiatement voisines,
- pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 10 mètres carrés,
- en cas d'impossibilité technique liée à la topographie ou à la configuration du terrain

Pour les parcelles riveraines de la RD653, une zone non aedificandi de 10 mètres est instaurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques ou la limite qui s'y substitue. Des dérogations pourront être autorisées pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines immédiates.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra aussi être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article Ua7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles pourront être implantées en limite séparative.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et une partie de la construction à implanter ne pourra avoir une distance supérieure à 10m.
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieur à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont autorisées :

- pour les autres constructions lorsqu'une construction à usage d'habitation existe déjà dans la bande de constructibilité imposée de 10m. Dans ce cas le recul maximal ne s'applique pas
- dans le cas de surélévation ou d'extension de constructions existantes
- dans le cas de constructions d'annexes relatives à une habitation implantées différemment,
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée en retrait ou sur la limite séparative.

Article Ua8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article Ua9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ua10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Cette hauteur est comptée à partir du point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel.

Pour les annexes d'habitation implantées sur une limite séparative, la hauteur maximale de la construction est fixée à 3.50 mètres à l'égout du toit, calculés à partir du point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel, sauf dans le cas où préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, sans toutefois qu'il soit permis de la dépasser.

La règle de hauteur est portée à 10m à l'égout du toit pour la construction de pigeonnier dont l'emprise au sol ne pourra être supérieure à 20m².

Article Ua11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

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.

2 – Dispositions particulières :

Implantation et terrassement :

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Sur les terrains à forte pente nécessitant un soutènement, il sera réalisé en maçonnerie dont l'aspect sera identique à celui de la façade principale. Les seuils de rez-de-

chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de "motte" autour de la maison ni de terrasse en enrochement).

Volumes :

Le volume des constructions nouvelles, des annexes et des extensions doit être simple. Les façades doivent être droites et composées.

Les extensions de constructions existantes doivent être de dimensions égales ou inférieures au corps principal existant de façon, notamment, à en maintenir la lisibilité.

Toitures :

Les toitures des volumes principaux comporteront deux pans de toit à minima.

Les pentes de toit des volumes principaux auront une pente de 35% minimum.

Les toitures comportant une pente doivent être recouvertes de tuiles courbes ou plates de teintes rouges, flammées ou vieilles. Conjointement pourront être utilisées des tuiles translucides dans la limite de 5% de la superficie totale de la toiture.

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'elles n'apparaissent pas comme un élément rapporté. Les capteurs solaires seront idéalement placés au faîtage, à l'image des verrières, et ne pourront constituer plus de 20 % de la superficie de la toiture.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les chiens assis ainsi que les creusées de toit sont autorisés.

Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade ou de la menuiserie.

Ouvertures :

Les ouvertures donnant sur espace public auront obligatoirement une forme rectangulaire. Un cintrage sur la partie supérieure de l'ouverture sera aussi autorisé. Il est admis des dérogations pour les petites ouvertures (jusqu'à 60cm de diamètre) de types lucarnes ou ponts de lumière de porte d'entrée ou de garage qui pourront être rondes.

Façades :

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, ...).

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairvoie ou faux clairvoie. L'aspect devra être lisse (platelage). Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.

Les blocs de verre sont autorisés dans la limite de 5% de la construction.

Teintes :

Les enduits doivent être traités dans des tons en harmonie avec la couleur des terres naturelles et des sables locaux.

Le blanc est interdit pour le traitement des façades à l'exception des encadrements des ouvertures.

Les teintes vives sont interdites pour le traitement des façades.

Éléments extérieurs :

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobile ainsi que les paraboles, soumis à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme sont interdits s'ils sont en saillie de la construction qui les supporte.

Piscines :

Les barrières destinées à enclore les piscines doivent s'inspirer des matériaux traditionnels de type maçonnerie, bois ou fer.

Clôtures bordant une voie ou un espace public (cf. fiche CAUE en annexe du règlement) :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Clôtures donnant sur espace public : Elles seront obligatoirement bâties. La hauteur globale de la clôture ne pourra ni être inférieure à 0,80 ni dépasser 1.80m. Elles comprendront obligatoirement un muret de soubassement dont la hauteur sera comprise entre 0.20m et 0.80m.

Les clôtures bâties pourront être complétées de barreaudages, grillages ou de lamellaires horizontaux ou verticaux espacés.

Pour toutes les clôtures, les teintes vives sont interdites. Pour les clôtures non ajourées, le blanc est interdit.

Clôtures bordant les limites de parcelles : Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne devra excéder 1,80m et 0.80m pour la partie maçonnée.

Les murets en pierres sèches devront être conservés et restaurés selon les techniques d'origine.

Murs de soutènement : Ils devront être réalisés soit en pierres soit en maçonnerie enduite dans un ton en harmonie avec la couleur des terres naturelles et des sables locaux.

Annexes / Extensions : Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

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

Article Ua12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article Ua13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

Article Ua14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Ua.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ub regroupe l'habitat organisé sous forme pavillonnaire et plutôt contemporaine sur les secteurs du bourg, du Chantre, de Savanac et de Mels. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Elle est assainie de façon collective, sauf pour le hameau de Mels.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation et devra respecter les dispositions réglementaires de ce document.

Article Ub1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions nouvelles à usage agricole et d'industrie,
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés,
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les travaux d'affouillement et d'exhaussement autres que ceux nécessaires à la construction d'un bâtiment.

Article Ub2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, générant des nuisances ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte.

L'extension des constructions à usage agricole existantes à la date d'approbation du présent PLU est autorisée sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage.

Cette zone, soumise à des risques d'inondation, fait l'objet, de ce fait, de prescriptions particulières, notamment au titre du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Article Ub3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés,
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules (notamment de ceux de défense contre l'incendie ou de collecte des ordures ménagères).

Les caractéristiques des voies de desserte devront en outre respecter le règlement communautaire de voirie annexé au présent PLU.

Le long de la RD 653, les accès devront être renvoyés sur les voies communales, ou à défaut, être regroupés et sécurisés.

Article Ub4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité et télécommunications

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain, sauf en cas d'incapacité technique.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

Elles pourront être collectées et réutilisées sur la parcelle.

4 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel ou dans les caniveaux des rues est interdite.

Toute construction devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur. Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduelles urbaines doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe dans le respect des conditions réglementaires.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

5 – Collecte des déchets urbains

L'aménagement d'un espace destiné au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif devra être aménagé dans les opérations de plus de 5 logements.

Pour les opérations de 2 à 4 logements, les conditions de stockage de ces containers devront être explicitées et l'aménagement d'un espace pourra être exigé si nécessaire pour permettre de faciliter le fonctionnement des services de collecte.

ArticleUb5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains pour les constructions raccordées au réseau public d'assainissement. Pour les constructions non raccordées au réseau public d'assainissement, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.

Article Ub6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles de prospect s'entendent de tout point de la construction (saillies incluses) par rapport aux limites d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation.

Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation peut ne s'appliquer que pour une seule de ces emprises.

L'une des façades au moins du volume principal de la construction devra être implantée :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit en retrait de la voie avec un minimum de 3 mètres et un maximum de 10 mètres.

Les garages seront implantés avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la voie.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les autres constructions à usage d'habitation lorsqu'une construction à usage d'habitation existe déjà dans la bande de constructibilité imposée de 10m (l'exonération ne concerne que le recul maximal)
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle,
- pour tenir compte de l'implantation des constructions immédiatement voisines,
- pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 10 mètres carrés,
- en cas d'impossibilité technique liée à la topographie ou à la configuration du terrain

Pour les parcelles riveraines de la RD653, une zone non aedificandi de 10 mètres est instaurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques ou la limite qui s'y substitue. Des dérogations pourront être autorisées pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines immédiates. L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra aussi être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article Ub7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une partie de la construction principale doit être implantée dans une bande comprise entre 3 et 10 m à partir d'une des limites séparatives latérales. L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont autorisées :

- pour les autres constructions lorsqu'une construction à usage d'habitation existe déjà dans la bande de constructibilité imposée de 10m. Dans ce cas le recul maximal ne s'applique pas.
- dans le cas de surélévation ou d'extension de constructions existantes
- dans le cas de constructions d'annexes relatives à une habitation implantées différemment,
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet.

Pour les annexes d'habitation implantées sur une limite séparative, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m. Dans le cas où préexistent sur une même limite séparative une ou plusieurs constructions dont la totalité de la longueur dépasse 7m, il sera autorisé de venir s'adosser aux constructions existantes sans dépasser la longueur bâtie existante.

Article Ub8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article Ub9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ub10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Cette hauteur est comptée à partir du point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel.

Pour les annexes d'habitation implantées sur une limite séparative, la hauteur maximale de la construction est fixée à 3.50 mètres comptés à partir du point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel, jusqu'à l'égout du toit sauf dans le cas où préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, sans toutefois qu'il soit permis de la dépasser.

La règle de hauteur est portée à 10m à l'égout du toit pour la construction de pigeonnier dont l'emprise au sol ne pourra être supérieure à 20m².

Article Ub11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

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.

2 – Dispositions particulières :

Implantation et terrassement :

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Sur les terrains à forte pente nécessitant un soutènement, il sera réalisé en maçonnerie dont l'aspect sera identique à celui de la façade principale. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de "motte" autour de la maison ni de terrasse en enrochement).

Toitures :

Les toitures des volumes principaux comporteront deux pans de toit à minima.

Les pentes de toit des volumes principaux auront une pente de 35% minimum.

Les toitures comportant une pente doivent être recouvertes de tuiles courbes ou plates de teintes rouges, flammées ou vieillies. Conjointement pourront être utilisées des tuiles translucides dans la limite de 5% de la superficie totale de la toiture.

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'elles n'apparaissent pas comme un élément rapporté. Les capteurs solaires seront idéalement placés au faîtage, à l'image des verrières, et ne pourront constituer plus de 20 % de la superficie de la toiture.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les chiens assis ainsi que les creusées de toit sont autorisés.

Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade ou de la menuiserie.

Ouvertures :

Les ouvertures donnant sur espace public auront obligatoirement une forme rectangulaire. Un cintrage sur la partie supérieure de l'ouverture sera aussi autorisé. Il est admis des dérogations pour les petites ouvertures (jusqu'à 60cm de diamètre) de types lucarnes ou ponts de lumière de porte d'entrée ou de garage qui pourront être rondes.

Façades :

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, ...).

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairvoie ou faux clairvoie. L'aspect devra être lisse (platelage). Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.

Les blocs de verre sont autorisés dans la limite de 5% de la construction.

Teintes :

Les enduits doivent être traités dans des tons en harmonie avec la couleur des terres naturelles et des sables locaux.

Le blanc est interdit pour le traitement des façades à l'exception des encadrements des ouvertures.

Les teintes vives sont interdites pour le traitement des façades et les portails en limite de voie.

Éléments extérieurs :

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobile ainsi que les paraboles, soumis à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme sont interdits s'ils sont en saillie de la construction qui les supporte.

Piscines :

Les barrières destinées à enclore les piscines doivent s'inspirer des matériaux traditionnels de type maçonnerie, bois ou fer.

Clôtures donnant sur espace public : Dans le cas de constructions neuves, elles seront obligatoirement réalisées et bâties.

La hauteur globale de la clôture ne pourra ni être inférieure à 1.20m, ni dépasser 1.80m.

Elles comprendront obligatoirement un muret de soubassement dont la hauteur sera comprise entre 0.20m et 0.80m.

Les clôtures bâties pourront être complétées de barreaudages, grillages ou de lamellaires horizontaux ou verticaux espacés.

Pour toutes les clôtures les teintes vives sont interdites. Pour les clôtures non ajourées, le blanc est interdit.

Clôtures bordant les limites de parcelles : Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne devra excéder 1,80m et 0.80m pour la partie maçonnée.

Les murets en pierres sèches devront être conservés et restaurés selon les techniques d'origine.

Murs de soutènement : Ils devront être réalisés soit en pierres soit en maçonnerie enduite dans un ton en harmonie avec la couleur des terres naturelles et des sables locaux.

Annexes / Extensions : Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

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

Article Ub12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Au moins une place de stationnement (emprise 25m²) par logement sera réalisée sur le terrain, en dehors de la voie publique, sauf impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle.

Article Ub13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site sont à maintenir ou à remplacer par des plantations au moins équivalentes.

Dans tous les cas, les plantations seront réalisées majoritairement à partir d'essences végétales locales adaptées (cf. fiche CAUE en annexe du règlement).

Article Ub14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Ub

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ux regroupe la zone d'activité existante sur l'entrée de ville Ouest de la commune. Cette zone est destinée à accueillir des activités économiques. Elle est destinée à être assainie de façon collective.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation et devra respecter les dispositions réglementaires de ce document.

Article Ux1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage d'habitation sauf celles soumises à prescriptions particulières,
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les travaux d'affouillement et d'exhaussement autres que ceux nécessaires à la construction d'un bâtiment.

Article Ux2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés.

Les constructions à usage d'habitation devront :

- être intégrées ou accolées au bâtiment à usage d'activité,
- concerner une superficie inférieure au bâtiment à usage d'activité.

Cette disposition ne concerne pas les habitations existantes à la date d'approbation du présent PLU et les annexes qui y sont liées.

Cette zone, soumise à des risques d'inondations, fait l'objet, de ce fait, de prescriptions particulières, notamment au titre du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Article Ux3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

L'accès aux voies doit satisfaire aux conditions de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

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

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules (notamment de ceux de défense contre l'incendie ou de collecte des ordures ménagères).

Les caractéristiques des voies de desserte devront en outre respecter le règlement communautaire de voirie annexé au présent PLU.

Le long de la RD 653, les accès devront être renvoyés sur les voies communales, ou à défaut, être regroupés et sécurisés.

Article Ux4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité et télécommunications

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain, sauf en cas d'incapacité technique.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel ou dans les caniveaux des rues est interdite.

Toute construction devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur. Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduelles urbaines doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe dans le respect des conditions réglementaires.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

Article Ux5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article Ux6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction (bâtiment principal ou annexe) doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou projetées.

Pour les parcelles riveraines de la RD653, une zone non aedificandi de 10 mètres est instaurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques ou la limite qui s'y substitue. Des dérogations pourront être autorisées pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines immédiates. L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra aussi être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article Ux7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ne pourront être implantées en limite séparative et :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 4m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension en conservant un recul au moins égal à l'existant.

Cas particuliers : Lorsque le terrain jouxte une zone d'habitation, les constructions à usage d'activités devront respecter une marge de recul au moins égale à 10 mètres de profondeur par rapport à ces limites.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée en retrait ou sur la limite séparative.

Article Ux8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 4 mètres minimum les uns des autres, de manière à permettre l'entretien, la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours ou d'urgence, et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant à l'occupation des bâtiments ou à leur utilisation (condition d'éclairage, d'ensoleillement, de salubrité et de sécurité).

Article Ux9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ux10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Cette hauteur est comptée à partir du point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel.

Les constructions techniques implantées sur les constructions telles que réservoirs, machinerie, chaufferie, ... peuvent dépasser cette hauteur maximale si elles ont une hauteur inférieure à 2 m.

Article Ux11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

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'unicité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs.

2 – Dispositions particulières :

Façades :

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...) est interdit.

Pour les matériaux de façade, ceux de toitures et les vantaux de grande dimension, les produits réfléchissants autres que les vitrages sont interdits

L'ensemble des façades devra être traité dans des coloris homogènes sans dissocier les différentes parties de l'édifice : portails, pignons, ouvertures, grille d'aération... Le nombre de matériaux et des couleurs apparente sera limitée à 3 pour une même construction.

L'utilisation sur de grandes surfaces de la couleur blanche et d'une gamme de couleurs trop claires ou trop vives est à proscrire.

Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent à la construction.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, ainsi que les annexes, doivent être traités avec le même soin que la façade principale.

Toitures :

Les toitures-terrasses sont autorisées.

Pour les toitures en pente, une pente de 35% minimum maximum sera exigée sur le volume principal.

Éléments extérieurs :

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobile ainsi que les paraboles, soumis à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme sont interdits s'ils sont en saillie de la construction qui les supporte.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

Clôtures : Sur les limites avec l'espace public, les clôtures seront éventuellement composées d'un mur de soubassement dont la hauteur sera comprise entre 0.20m et 0.60m. Elles auront une hauteur maximale de 1.80 mètres.

Pour toutes les clôtures les teintes vives sont interdites. Pour les clôtures non ajourées, le blanc est interdit.

Constructions à usage d'habitation : Les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article Ux2 devront avoir le même aspect que le bâtiment d'activité.

Article Ux12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article ne concerne que les constructions nouvelles et les extensions de plus de 50 m² de surface de plancher.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique et de préférence à l'arrière des bâtiments.

Les places de stationnement réalisées dans la marge de reculement d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Emplacements à prévoir:

Commerce:

- 20 % de la surface pour les commerces de matériaux
- 60 % de la surface de vente pour les autres commerces

Hôtellerie et restauration :

- 8 place par 10 chambres
- 2 places par 10 m² de salle de restaurant

Bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher

Ateliers artisanaux :

- 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article Ux13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte,... existants).

Dans les projets de construction nouvelle, 25 % au moins des surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espace vert. Les surfaces libres traitées en espaces verts se situeront prioritairement en bordure d'espace public.

Les aires de stationnement de plus de 9 places devront comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 6 emplacements. Ils seront implantés de préférence à proximité de ces emplacements.

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site sont à maintenir ou à remplacer par des plantations au moins équivalentes.

Dans tous les cas, les plantations seront réalisées à partir d'essences végétales locales adaptées (cf. fiche CAUE en annexe du règlement).

Article Ux14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Ux.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AU délimite les secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect de l'orientation d'aménagement (pièce 2.2 du PLU)

Elle est destinée à être assainie de façon collective.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de ces zones sont définies dans les orientations d'aménagement, pièce 2.2 du P.L.U. Les projets doivent être compatibles avec ces dernières.

Article AU1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions nouvelles à usage agricole, d'activités et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

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

Les constructions sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les principes établis dans les orientations d'aménagement du présent PLU.

Lorsque l'aménagement de la zone n'est pas soumis à opération d'ensemble, il pourra se réaliser en plusieurs opérations, sous réserve que les premières réalisées ne compromettent pas l'aménagement global de la zone.

Article AU3) ACCES ET VOIRIE

Les dispositions, en matière d'accès et de voirie, contenues dans les orientations d'aménagement des schémas de secteurs devront être respectées.

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée carrossable et en bon état de viabilité :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés,
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- accessible aux personnes à mobilité réduite.

L'accès aux voies doit satisfaire aux conditions de sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant ces accès.

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

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules (notamment de ceux de défense contre l'incendie ou de collecte des ordures ménagères).

Les caractéristiques des voies de desserte devront en outre respecter le règlement communautaire de voirie annexé au présent PLU.

Le long de la RD 653, les accès devront être renvoyées sur les voies communales, ou à défaut, être regroupés et sécurisés.

Article AU4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité et télécommunications

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain, sauf en cas d'incapacité technique.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

Elles pourront être collectées et réutilisées sur la parcelle.

4 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel ou dans les caniveaux des rues est interdite.

Toute construction devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur. Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduelles urbaines doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe dans le respect des conditions réglementaires.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

5 – Collecte des déchets urbains

L'aménagement d'un espace destiné au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif devra être aménagé dans les opérations de plus de 5 logements.

Pour les opérations de 2 à 4 logements, les conditions de stockage de ces containers devront être explicitées et l'aménagement d'un espace pourra être exigé si nécessaire pour permettre de faciliter le fonctionnement des services de collecte.

Article AU5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

A défaut de dispositions particulières contenues dans les orientations d'aménagement des schémas de secteur :

Les règles de prospect s'entendent de tout point de la construction (saillies incluses) par rapport aux limites d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation ne s'applique que pour une seule de ces emprises.

L'une des façades au moins du volume principal de la construction devra être implantée :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit en retrait de la voie avec un minimum de 3 mètres et un maximum de 10 mètres.

Cette règle ne s'applique pas : pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 10 mètres carrés.

Les garages seront implantés avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la voie.

Pour les parcelles riveraines de la RD653, une zone non aedificandi de 10 mètres est instaurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques ou la limite qui s'y substitue. Des dérogations pourront être autorisées pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines immédiates.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra aussi être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article AU7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles pourront être implantées en limite séparative.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont autorisées :

- dans le cas de surélévation ou d'extension de constructions existantes implantées différemment,
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet.

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée en retrait ou sur la limite séparative.

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

Non réglementé

Article AU9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AU10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit. Cette hauteur est comptée à partir du point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel.

Pour les annexes d'habitation implantées sur une limite séparative, la hauteur maximale de la construction est fixée à 3.50 mètres comptés à partir du point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel, jusqu'à l'égout du toit.

La règle de hauteur est portée à 10m à l'égout du toit pour la construction de pigeonnier dont l'emprise au sol ne pourra être supérieure à 20m².

Les annexes et les extensions des constructions existantes ne devront pas être plus hautes que la construction principale.

Article AU11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

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.

2 – Dispositions particulières :

Implantation et terrassement :

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Sur les terrains à forte pente nécessitant un soutènement, il sera réalisé en maçonnerie dont l'aspect sera identique à celui de la façade principale. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de "motte" autour de la maison ni de terrasse en enrochement).

Toitures :

Les toitures des volumes principaux comporteront deux pans de toit à minima.

Les pentes de toit des volumes principaux auront une pente de 35% minimum.

Les toitures comportant une pente doivent être recouvertes de tuiles courbes ou plates de teintes rouges, flammées ou vieilles. Conjointement pourront être utilisées des tuiles translucides dans la limite de 5% de la superficie totale de la toiture.

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'elles n'apparaissent pas comme un élément rapporté. Les capteurs solaires seront idéalement placés au faîtage, à l'image des verrières, et ne pourront constituer plus de 20 % de la superficie de la toiture.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Les chiens assis ainsi que les creusées de toit sont autorisés.

Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade ou de la menuiserie.

Ouvertures :

Les ouvertures donnant sur espace public auront obligatoirement une forme rectangulaire. Un cintrage sur la partie supérieure de l'ouverture sera aussi autorisé. Il est admis des dérogations pour les petites ouvertures (jusqu'à 60cm de diamètre) de types lucarnes ou ponts de lumière de porte d'entrée ou de garage qui pourront être rondes.

Façades :

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (bloc de béton, ...).

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairvoie ou faux clairvoie. L'aspect devra être lisse (platelage). Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.

Les blocs de verre sont autorisés dans la limite de 5% de la construction.

Teintes :

Les enduits doivent être traités dans des tons en harmonie avec la couleur des terres naturelles et des sables locaux.

Le blanc est interdit pour le traitement des façades à l'exception des encadrements des ouvertures.

Les teintes vives sont interdites pour le traitement des façades et les portails en limite de voie.

Éléments extérieurs :

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobile ainsi que les paraboles, soumis à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme sont interdits s'ils sont en saillie de la construction qui les supporte.

Piscines :

Les barrières destinées à enclore les piscines doivent s'inspirer des matériaux traditionnels de type maçonnerie, bois ou fer.

Clôtures donnant sur espace public :

Elles seront obligatoirement réalisées et bâties. La hauteur globale de la clôture ne pourra ni être inférieure à 1.20m, ni dépasser 1.80m. Elles comprendront obligatoirement un muret de soubassement dont la hauteur sera comprise entre 0.20m et 0.80m.

Les clôtures bâties pourront être complétées de barreaudages, grillages ou de lamellaires horizontaux ou verticaux espacés

Pour toutes les clôtures les teintes vives sont interdites. Pour les clôtures non ajourées, le blanc est interdit.

Clôtures bordant les limites de parcelles :

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne devra excéder 1,80m et 0.80m pour la partie maçonnée.

Les murets en pierres sèches devront être conservés et restaurés selon les techniques d'origine.

Murs de soutènement :

Ils devront être réalisés soit en pierres soit en maçonnerie enduite dans un ton en harmonie avec la couleur des terres naturelles et des sables locaux.

Annexes / Extensions :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels qui devront tout de même respecter les règles inscrites ci-dessus. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Article AU12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès, soit 20m² pour le stationnement.

Emplacements à prévoir :

Construction à usage d'habitation (garage ou place de parking) :

- 2 places de parking pour toute construction inférieure à 100m² de surface de plancher
- 1 place additionnelle par tranche de 1m² à 50m² de surface de plancher supplémentaire

Article AU13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site sont à maintenir ou à remplacer par des plantations au moins équivalentes.

Dans tous les cas, les plantations seront réalisées majoritairement à partir d'essences végétales locales adaptées (cf. fiche CAUE en annexe du règlement).

Article AU14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone AU.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Définies à COS nul, ces zones ne pourront être ouvertes que par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Article 2AU1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exclusion des installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public et des constructions ou réalisations d'installations nécessaires au fonctionnement du service public, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Article 2AU6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles de prospect s'entendent de tout point de la construction (saillies incluses) par rapport aux limites d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation ne s'applique que pour une seule de ces emprises.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Pour les parcelles riveraines de la RD653, une zone non aedificandi de 10 mètres est instaurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques ou la limite qui s'y substitue. Des dérogations pourront être autorisées pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines immédiates.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article 2AU7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article 2AU14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est nul.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Comme le définit l'article R123-7 du code de l'urbanisme, les zones agricoles ou "zones A" sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comporte un secteur Ah correspondant à l'habitat diffus sur lequel les extensions et annexes à l'habitation existante pourront être édifiées.

Elle comporte un secteur Ap qui présente les mêmes caractéristiques que la zone A mais qui est protégée de toute construction en raison du principe de protection des paysages.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation et devra respecter les préconisations réglementaires de ce document.

Article A1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation non mentionnée à l'article A2 est interdite.

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

Cette zone, soumise à des risques d'inondation, fait l'objet, de ce fait, de prescriptions particulières, notamment au titre du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Sont autorisées :

En zone A :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris le logement de l'exploitant et des employés dont la présence permanente sur le site est nécessaire à l'activité.
- Les constructions destinées à la vente et à la transformation des produits de l'exploitation agricole, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 100 m² et que les locaux créés constituent une activité accessoire d'une exploitation agricole existante.
- Les installations classées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des lieux habités.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit par un sinistre.

Dans le secteur Ap :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Ah :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20% de la surface de plancher totale du bâtiment à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions nouvelles nécessaires à l'extension des activités agricoles.
- Les constructions destinées au tourisme, y compris l'hébergement, sous réserve que les locaux créés constituent une activité accessoire d'une exploitation agricole existante.
- Les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit par un sinistre.

Article A3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés,
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des

terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules (notamment de ceux de défense contre l'incendie ou de collecte des ordures ménagères).

Les caractéristiques des voies de desserte devront en outre respecter le règlement communautaire de voirie annexé au présent PLU.

Article A4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel ou dans les caniveaux des rues est interdite.

Toute construction devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur. Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduelles urbaines doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe dans le respect des conditions réglementaires.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

Article A5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.

Article A6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Les nouvelles constructions devront observer un retrait de 10m par rapport à la limite d'emprise de la RD653. Des dérogations, après avis du conseil général pourront être accordées pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines immédiates.

Zone A et secteur Ap :

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Secteur Ah :

Les règles de prospect s'entendent par rapport aux limites d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Une partie de la construction (au moins une façade du volume principal de la maison d'habitation) devra être implantée :

- à 3 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise
- à 10 mètres maximum par rapport à la limite d'emprise

La partie de la construction relative à l'entrée du garage sera implantée à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise.

Cette règle ne s'applique pas :

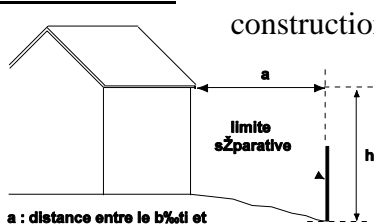
- pour les terrains bordés par plusieurs emprises publiques où la règle ne s'applique que pour une seule de ces emprises
- pour les garages qui pourront être implantés à l'alignement sous réserve que l'ouverture soit réalisée sur fond privée par opposition aux ouvertures donnant sur espace public.
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle,
- en cas d'impossibilité technique

Pour les parcelles riveraines de la RD653, une zone non aedificandi de 10 mètres est instaurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques ou la limite qui s'y substitue. Des dérogations pourront être autorisées pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines immédiates.

Article A7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantés sur les limites séparatives ou à une distance des limites au moins égale à 3 mètres et respecter la règle ($a=h/2$)

Les constructions à usage agricole doivent être implantés à une distance des limites au moins égale à 5 mètres et respecter la règle ($a=h/2$)



a : distance entre le bâtiment et la limite du fond de parcelle
h : différence d'altitude
la règle est : $a \geq h/2$ et $a \geq 3$ mètres

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 100 mètres de toute zone

U, AU, Ah ou Nh à destination d'habitat. Cette prescription s'applique également à l'extension des bâtiments existants.

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

Non réglementé

Article A9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article A10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, comptée par rapport au point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel est fixée à 7 mètres à l'égout du toit. Cette hauteur est portée à 10 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions liées à l'activité agricole. Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc.

Le dépassement de ces hauteurs est aussi permis dans le cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur initiale dépassait déjà les normes fixées par le présent article à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes.

Article A11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Généralités :

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.

2 – Dispositions particulières :

Zone A :

Façades :

L'usage à nu de matériaux destiné à être recouvert (bloc de béton...) est interdit.

Teintes :

Les enduits doivent être traités dans des tons en harmonie avec la couleur des terres naturelles et des sables locaux.

Le blanc est interdit pour le traitement des façades à l'exception des encadrements des ouvertures.

Les teintes vives sont interdites pour le traitement des façades et les portails en limite de voie.

Clôtures :

Seules sont autorisées les clôtures de types agricoles perméables à la faune sauvage (clôtures trois fils sur poteaux bois ou clôtures végétales)

Secteur Ah :

Annexes / Extensions :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Article A12) **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé

Article A13) **ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé

Article A14) **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

En application de l'article R123-8 du code de l'urbanisme, les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les 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.

Elle comporte un secteur Nh correspondant à l'habitat diffus en zone naturelle sur lequel les extensions et annexes à l'habitation existante pourront être édifiées.

Elle comporte un secteur Nl correspondant à la zone ludo sportive.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation et devra respecter les préconisations réglementaires de ce document.

Article N1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation non mentionnée à l'article N2 est interdite

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

Cette zone, soumise à des risques d'inondation, fait l'objet, de ce fait, de prescriptions particulières, notamment au titre du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Sont autorisées :

En zone N :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit par un sinistre.

Secteur Nh :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20% de la surface de plancher totale du bâtiment à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit par un sinistre.

Secteur Nl :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités de loisirs.

Article N3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés,
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- accessible aux handicapés physiques.

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

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules (notamment de ceux de défense contre l'incendie ou de collecte des ordures ménagères).

Les caractéristiques des voies de desserte devront en outre respecter le règlement communautaire de voirie annexé au présent PLU.

Article N4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans le milieu naturel ou dans les caniveaux des rues est interdite.

Toute construction devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur. Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduelles urbaines doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe dans le respect des conditions réglementaires.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

Article N5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif.

Article N6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Zone N et secteur N1 :

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Secteur Nh :

Les règles de prospect s'entendent par rapport aux limites d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Une partie de la construction (au moins une façade du volume principal de la maison d'habitation) devra être implantée :

- à 3 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise
- à 10 mètres maximum par rapport à la limite d'emprise

La partie de la construction relative à l'entrée du garage sera implantée à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les terrains bordés par plusieurs emprises publiques où la règle ne s'applique que pour une seule de ces emprises ;
- pour les autres constructions à usage d'habitation lorsqu'une construction existe déjà dans la bande de constructibilité imposée de 10m;
- pour les garages qui pourront être implantés à l'alignement sous réserve que l'ouverture soit réalisée sur fond privée par opposition aux ouvertures donnant sur espace public ;

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle ;
- en cas d'impossibilité technique liée à la topographie ou à la configuration du terrain.

Pour les parcelles riveraines de la RD653, une zone non aedificandi de 10 mètres est instaurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques ou la limite qui s'y substitue. Des dérogations pourront être autorisées pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines immédiates.

Article N7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

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

Une partie des annexes d'habitation autorisées devra être située dans un rayon de 10m à partir d'une des limites du bâtiment principal. Cette mesure ne s'applique pas dans le cas de la construction d'une annexe (dont la superficie ne pourra être dans ce cas supérieure à 20m²) destinée à abriter des animaux (box à chevaux – abri à destination des canidés).

Article N9) EMPRISE AU SOL Non réglementé

Article N10) HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, comptée par rapport au point le plus bas de la construction par rapport au terrain naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit. Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc.

Le dépassement de ces hauteurs est aussi permis dans le cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur initiale dépassait déjà les normes fixées par le présent article à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes.

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

1 – Généralités :

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.

2 – Dispositions particulières :

Démolition reconstruction : Pour les démolitions/reconstructions, les bâtiments devront être reconstruits selon les principes architecturaux initiaux.

Annexes – Extensions – Clôtures : Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels. Cependant, restent exemptés des règles précédentes les abris de jardin ou vérandas de moins de 20m².

Clôtures :

En zone N, les clôtures seront composées de haies végétales

Dans les secteurs Nh et Nl, la hauteur du mur de soubassement (s'il est réalisé) ne pourra excéder 0.80m et la hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80m. Pour toutes les clôtures les teintes vives sont interdites. Pour les clôtures non ajourées, le blanc est interdit.

Article N12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article N13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

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

Non réglementé

ANNEXES : fiches élaborées par les C.A.U.E. du Lot et du Tarn

Adaptation des constructions à la topographie

Clôtures et limites de propriété

Les essences locales

Les haies

Plantes grimpantes

Législation plantations