

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LABASTIDE-MARNHAC

## 4 - Règlement Local d'Urbanisme

### *Modification n°1*

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 16 Juillet 2013 approuvant les dispositions de la Modification du Plan Local d'Urbanisme

**Le Maire**

## SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....	4
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES DU PLU.....	7
ZONE UA.....	7
ZONE UB.....	13
ZONE AU.....	18
ZONE 1AU.....	19
ZONE A.....	26
ZONE N.....	32
ANNEXE N°1- EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME.....	38
ANNEXE N°2- NOTIONS GENERALES RELATIVES AU DROIT DES SOLS.....	41
CONSTRUCTION COMPLEMENTAIRE IMPLANTEE INDEPENDAMMENT DE LA CONSTRUCTION PRINCIPALE. SA TAILLE DOIT ETRE INFERIEURE A LA TAILLE DE LA CONSTRUCTION PRINCIPALE. ....	43
ANNEXE N°3- FICHES PRATIQUES (SOURCE CAUE DU LOT).....	44

**REGLEMENT**  
**DU**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L 123-1 et suivants) en vigueur à la date d'approbation du PLU.

### **Article 1 - champ d'application territorial du plan**

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Labastide-Marnhac.

### **Article 2 - portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols**

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R 111.2, R 111.3, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21.

S'appliquent sans préjudice :

- . **des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol, visées aux articles L 126.1 du Code de l'Urbanisme,
- . **des prescriptions liées aux autres législations.**

Demeurent applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur, les divers règlements de sécurité, la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement....

Les règles spécifiques des lotissements peuvent, après la vente du dernier lot ou cinq ans après l'autorisation de lotir, être incorporées au plan local d'urbanisme approuvé après avis du Conseil Municipal. Les règles spécifiques des lotissements approuvées depuis plus de 10 ans sont caduques sauf en ce qui concerne les lotissements dont les co-lotis ont demandé le maintien des règles. Lorsque les dispositions du PLU sont différentes de celles d'un lotissement, dont les règles demeurent en vigueur, les règles les plus contraignantes s'appliquent.

### **Article 3 - division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, éventuellement subdivisées en secteurs.

Les règles applicables aux différentes zones du PLU font l'objet du titre II du règlement.

- **Les zones urbaines** sont dites "**zone U**", elles couvrent les parties du territoire déjà urbanisé, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser** sont dites "**zones AU**", elles comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- **Les zones agricoles** sont dites "**zones A**", sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles.
- **Les zones naturelles et forestières** sont dites "**zones N**", sont classées 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, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui ne peuvent recevoir une autre affectation que celle prévue.

**Les zones faisant l'objet du présent règlement sont reportées au Document Graphique du PLU. Ce sont :**

- **La zone UB** est une zone urbaine équipée, avec des constructions, la plupart du temps, récentes et implantées en retrait des limites séparatives des parcelles et des voies et emprises publiques.
- **La zone UA** est une zone urbaine équipée, correspondant au bourg et aux principaux hameaux, caractérisés par un bâti relativement dense. Les constructions sont généralement implantées à l'alignement et sur une ou plusieurs limites séparatives.
- **La zone 2AU** est une zone d'urbanisation fermée, réservée pour les besoins ultérieurs du développement. Son ouverture à l'urbanisation interviendra à la suite d'une modification ou d'une révision du PLU.
- **La zone 1AU** est une zone ouverte à l'urbanisation, dont l'aménagement et la construction doivent être en cohérence avec les orientations particulières d'aménagement prévues.

Cette zone comprend trois secteurs :

- **le secteur 1AUa**, où l'urbanisation est prévue uniquement dans le cadre d'opérations d'ensemble.
  - **le secteur 1AUb**, où l'urbanisation prévue est envisagée de façon progressive en fonction de l'extension des réseaux. A l'image de la zone UB, les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement et des limites séparatives,
  - **le secteur 1AUh**, où l'urbanisation prévue, dans le prolongement des hameaux et selon les mêmes caractéristiques, est envisagée de façon progressive en fonction de l'extension des réseaux.
- **La Zone A** est une zone naturelle protégée à vocation agricole où seules sont autorisées les installations liées à l'exploitation agricole et le logement des exploitants. Elle

comprend des bâtiments agricoles où un changement de destination est autorisé sous certaines conditions.

Cette zone comprend un **secteur Ap**, où les espaces présentent des enjeux environnementaux et paysagers. Toutes les constructions nouvelles sont interdites.

- **La zone N** comprend les espaces naturels et paysages préservés de l'urbanisation ou de transformations altérant les caractères essentiels existants. D'une manière générale, l'urbanisation nouvelle ne peut être admise, exceptée dans les secteurs ci-après et sous certaines conditions:
  - un **secteur Nc**, destiné à l'habitat où seules quelques habitations pourront être admises, sous certaines conditions, afin de combler les espaces interstitiels au sein d'espaces déjà urbanisés.
  - un **secteur Nf**, lié aux activités du groupement forestier.
  - le **secteur Nx**, lié à une activité existante.
  - la zone comprend également un **sous-secteur NCI**, réservé à l'accueil d'un relais des chasseurs.

#### **Article 4 - zones inondables**

La commune de Labastide-Marnhac est soumise au risque d'inondation et de crues torrentielles des ruisseaux du Bartassec et de Lacoste. Ce risque d'inondation fait l'objet d'un PPRi (Plan de Prévention des Risques d'Inondations) approuvé par arrêté préfectoral du 12 janvier 2004.

Ce document s'impose au Plan Local d'Urbanisme en tant que servitude d'utilité publique.

#### **Article 5 - vestiges archéologiques**

Conformément aux dispositions du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans des zones présentant un intérêt archéologique et patrimonial sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (*articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal*), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

Selon l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme :

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

## **TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES DU PLU**

### **ZONE UA**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

La zone UA est une zone urbaine équipée, correspondant au bourg et principaux hameaux. La zone est caractérisée par un bâti relativement dense, où les constructions sont généralement implantées à l'alignement et sur une ou plusieurs limites séparatives.

Elle peut recevoir de l'habitat, des établissements hôteliers et de restauration, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services, d'équipement collectif, les annexes directement liées aux surfaces de vente ou d'équipements collectifs, le stationnement nécessité par la proximité des activités et logements.

Elle peut comporter des installations nécessaires au fonctionnement des activités, habitations et équipements.

#### **ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, les déchets
- Les dépôts de véhicules définis à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme
- Les terrains de camping et de caravanning, les PRL et HLL
- Le stationnement permanent des caravanes et mobil-homes
- Les ouvertures de carrières et leur exploitation.
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une superficie supérieure à 25 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les constructions non visées à l'article 1 sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le respect des orientations d'aménagement (pièce 3 du dossier PLU).

Les locaux à usage d'entrepôts commerciaux à condition qu'ils soient liés directement aux surfaces de vente comprises dans la zone.

Les établissements hôteliers, de restauration, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services sous réserve des conditions ci-après :

- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les caractéristiques architecturales et paysagères du site environnant.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés.

Les constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics.

## **ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1. Accès**

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les abords des accès sur le réseau départemental doivent être dégagés de façon à assurer les conditions de visibilité nécessaires.

### **2. Voirie**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

## **ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable :**

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

### **2. Assainissement :**

#### **2.1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme au règlement sanitaire départemental est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées, issues d'activités économiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

#### **2.2. Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de ré-infiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

### **3. Electricité :**

L'ensemble des réseaux de transport ou de distribution électrique devra être enterré sauf en cas d'impossibilité technique ou économique dûment justifié.

## **ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

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

Dans les zones couvertes par une orientation d'aménagement, les principes de l'orientation prévalent.

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement ou la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique
- Soit à une distance minimum de 3m de l'alignement ou la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique

Dans le cas où la construction serait implantée en retrait du fait de la limite substituée, l'espace résiduel engendré devra être non clos et traité comme un espace public.

Les bassins des piscines enterrés de plus de 0,6 m seront implantés à une distance minimale de 3 m de l'alignement ou la limite qui s'y substitue.

#### **ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter:

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans le cas où elles seraient implantées sur une seule limite séparative, elles devront être à une distance minimum de H/2 avec un minimum de 3 m des autres limites
- Soit sur aucune limite séparative. Dans ce cas, elles devront s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3m par rapport aux 2 limites séparatives

Les bâtiments annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres au faîtage peuvent être implantés sur les limites séparatives.

Les bassins de piscines doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

#### **ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant.

#### **ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL**

Néant.

#### **ARTICLE UA.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation individuelle ne peut excéder 7 mètres à partir du terrain naturel, avant terrassement, à l'égout du toit. Pour les autres bâtiments cette hauteur pourra atteindre 9 mètres.

Dans les espaces bâtis présentant un intérêt patrimonial et délimités sur le document graphique de zonage, au titre des dispositions de l'article L.123-1-5-7°, la hauteur maximale de l'habitat ancien est portée à 9m.

Un dépassement de 2 mètres peut être autorisé pour des saillies de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonniers, lucarnes, ....)

Les constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics ne sont pas soumises aux règles de hauteur.

## **ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Façades et matériaux :**

Les constructions, les travaux de rénovation et de restauration ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions doivent s'intégrer par rapport aux immeubles voisins de manière à ne pas rompre l'harmonie de l'entourage immédiat que ce soit pour les façades, les toitures, les cheminées, ou le parement des façades, ainsi :

- les annexes doivent présenter un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. Elles devront le cas échéant être accompagnées d'un traitement paysager.
- l'usage à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit

Dans les espaces bâtis présentant un intérêt patrimonial et délimités sur le document graphique de zonage, au titre des dispositions de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, les éléments architecturaux de qualité doivent être préservés ou restaurés en respectant l'unité volumétrique et d'aspect des ensembles bâtis, des éléments traditionnels : toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures...

### **2 – Toitures :**

L'ensemble des toitures d'un même bâtiment, devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre, ...

Toutefois, des extensions utilisant des matériaux modernes sont permises à condition de s'intégrer dans le bâti et le paysage environnant.

Dans tous les cas, les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions du site.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque est autorisée. Ils devront veiller à s'intégrer à l'architecture des constructions de telle sorte qu'ils n'apparaissent pas comme un élément rapporté et qu'ils s'intègrent à l'environnement proche. L'implantation de capteurs solaires nécessite de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à implanter de préférence au faîtage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade.. Lorsque l'implantation dans la toiture n'est pas souhaitable pour des raisons d'intégration délicate, on recherchera une implantation au sol dans le jardin

### **3 - Clôtures :**

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle.

Elles seront constituées de haies vives, doublées ou non de grillage, avec un mur bahut. Le mur bahut sera composé de pierres sèches ou avec un matériau présentant la même teinte et aspect.

La hauteur maximale de clôture ne devra pas excéder 2 mètres. Celle des murs bahuts ne pourra excéder 0,50 m, sauf dans le cas de voisinage de clôtures existantes justifiant des dispositions différentes.

### **4 – divers :**

Les constructions devront intégrer dans la conception architecturale, ou l'aménagement paysager de l'unité foncière supportant la construction, la préservation des murets existants en pierre sèche.

Les exhaussements et affouillements autorisés pourront faire l'objet d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact visuel.

### **ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

### **ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres de haute tige existant ou de belle venue devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent. Les espaces interstitiels entre clôture et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement, doivent être traités en espaces verts.

### **ARTICLE UA.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## **ZONE UB**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

La zone UB est une zone urbaine équipée, avec des constructions implantées en retrait des limites séparatives des parcelles et des voies et emprises publiques.

Elle peut recevoir de l'habitat, des établissements hôteliers et de restauration, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services, d'équipement collectif, les annexes directement liées aux surfaces de vente ou d'équipements collectifs, le stationnement nécessité par la proximité des activités et logements.

Elle peut comporter des installations nécessaires au fonctionnement des activités, habitations et équipements.

### **ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, les déchets
- Les dépôts de véhicules définis à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme
- Les terrains de camping et de caravaning, les PRL et HLL
- Le stationnement permanent des caravanes et mobil-homes
- Les ouvertures de carrières et leur exploitation.
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une superficie supérieure à 25 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les constructions non visées à l'article 1 sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le respect des orientations d'aménagement (pièce 3 du dossier PLU).

- Les locaux à usage d'entrepôts commerciaux à condition qu'ils soient liés directement aux surfaces de vente comprises dans la zone.
- Les établissements hôteliers, de restauration, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services sous réserve que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les caractéristiques architecturales et paysagères du site environnant.
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés.
- Les constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics.

## **ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1. Accès**

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les abords des accès sur le réseau départemental doivent être dégagés de façon à assurer les conditions de visibilité nécessaires.

Sur la portion du RD7 allant de l'entrée Est du bourg de Labastide (de l'école) jusqu'à la RD653, tout nouvel accès sera interdit.

### **2. Voirie**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse ne doivent pas excéder 100m. Elles doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.

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

## **ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable :**

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

### **2. Assainissement :**

#### **2.1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées, issues d'activités économiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

## 2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

## 3. Electricité :

L'ensemble des réseaux de transport ou de distribution électrique devra être enterré sauf en cas d'impossibilité technique ou économique dûment justifié.

### **ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

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

Dans les zones couvertes par une orientation d'aménagement, les principes de l'orientation prévalent.

Toutes les constructions (maisons+annexes) doivent s'implanter à une distance d'au moins 6 mètres de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé). Il ne faudra pas dépasser la marge de recul maximale portée au document graphique sur les secteurs de Bessières et Les Mathieux.

Les annexes inférieures à 20m<sup>2</sup> pourront s'implanter sans référence au recul des 6m et sans référence, le cas échéant, à la marge de recul maximum.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou d'adjonction d'une construction annexe, la construction à édifier pourra s'implanter en continuité de la façade existante.

Les bassins des piscines enterrés de plus de 0,6 m seront implantés à une distance minimale de 3 m de l'alignement ou la limite qui s'y substitue.

### **ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions principales doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

Toutes les annexes peuvent s'implanter sur une limite séparative ou en retrait, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres, dans le respect des règles de hauteur définies à l'article 10.

Les bassins de piscines doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

#### **ARTICLE UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant.

#### **ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL**

Néant.

#### **ARTICLE UB.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation individuelle ne peut excéder 7 mètres à partir du terrain naturel, avant terrassement, à l'égout du toit. Pour les annexes, la hauteur maximale sera de 3,50 m au faîtage si elles sont implantées dans une bande de 0 à 3 mètres depuis la limite séparative. Au-delà de la bande des 3 mètres depuis la limite séparative, cette hauteur sera, en tous points au plus égale au double de la distance entre l'annexe et la limite séparative avec un maximum de 7 mètre au faîtage.

Les constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics ne sont pas soumises aux règles de hauteur.

#### **ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### **1 - Façades et matériaux :**

L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte de l'unité urbaine des rues, façades et architectures qui caractérisent le cadre d'insertion des projets de construction sans exclure que cette intégration soit recherchée au travers de moyens techniques et matériaux de l'architecture contemporaine.

Les constructions présenteront une simplicité de volume, des proportions harmonieuses pour toutes les façades. La teinte des enduits de façade devra être en harmonie avec les teintes des enduits traditionnels de la région.

Le bâtiment principal et les annexes seront conçus de manière à présenter une unité architecturale à l'intérieur de chaque unité foncière

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert est interdit (parpaing, briques creuses,...)

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

## **2 – Toitures :**

L'ensemble des toitures d'un même bâtiment devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre, ... Toutefois, des extensions utilisant des matériaux modernes sont permises à condition de s'intégrer dans le bâti et le paysage environnant.

Dans tous les cas, les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions du site.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque est autorisée. Ils devront veiller à s'intégrer à l'architecture des constructions de telle sorte qu'ils n'apparaissent pas comme un élément rapporté et qu'ils s'intègrent à l'environnement proche. L'implantation de capteurs solaires nécessite de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à planter de préférence au faitage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade. Lorsque l'implantation dans la toiture n'est pas souhaitable pour des raisons d'intégration délicate, on recherchera une implantation au sol dans le jardin

## **3 – Clôtures :**

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle.

Elles seront constituées de haies vives, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut.

La hauteur maximale de clôture ne devra pas excéder 2 mètres ; celle des murs bahuts ne pourra excéder 0,50 m, sauf dans le cas de voisinage de clôtures existantes justifiant des dispositions différentes.

## **4 – divers :**

Les constructions devront intégrer dans la conception architecturale, ou l'aménagement paysager de l'unité foncière supportant la construction, la préservation des murets existants en pierre sèche.

Les exhaussements et affouillements autorisés devront faire l'objet d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact visuel.

## **ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

## **ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'élément paysager, délimité sur le document graphique, est à préserver en l'état conformément à l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Les arbres de haute tige existant ou de belle venue devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent. Les espaces interstitiels entre clôture et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement, doivent être traités en espaces verts.

## **ARTICLE UB.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## **ZONE AU**

### **DESTINATION GÉNÉRALE DE LA ZONE 2AU**

**La zone 2AU** est une zone à urbaniser fermée, dont l'ouverture à l'urbanisation ne pourra avoir lieu qu'à la suite d'une modification ou d'une révision du PLU.

Cette zone constitue une réserve pour le développement urbain à long terme des espaces formant un ensemble qui devra faire l'objet d'un plan global d'aménagement et d'équipement en cohérence avec l'organisation urbaine et les équipements de la commune.

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, les constructions nouvelles, autres que celles liées aux équipements et installation d'intérêt public, ne sont pas autorisées.

### **ARTICLE 2AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics

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

Les constructions ne doivent pas remettre en cause l'aménagement futur de la zone

### **ARTICLE 2AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions ne doivent pas remettre en cause l'aménagement futur de la zone

### **ARTICLE 2AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'élément paysager, délimité sur le document graphique, est à préserver en l'état conformément à l'article L.123-1-5- 7<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme.

# ZONE 1AU

## DESTINATION GÉNÉRALE DE LA ZONE-1AU

**La zone 1AU** est une zone ouverte à l'urbanisation destinée principalement à l'habitat, dont l'aménagement et la construction peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations d'ensemble et en cohérence avec les orientations particulières d'aménagement préalablement définies. Chaque zone fait l'objet d'un indice qui renvoie à une orientation particulière d'aménagement.

Elle peut recevoir de l'habitat, des établissements hôteliers et de restauration, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services, d'équipement collectif, les annexes directement liées aux surfaces de vente ou d'équipements collectifs, le stationnement nécessité par la proximité des activités et logements.

Cette zone comprend trois secteurs :

- **le secteur 1AUa**, où l'urbanisation est prévue uniquement dans le cadre d'opérations d'ensemble et en fonction de l'extension des réseaux
- **le secteur 1AUb**, où l'urbanisation prévue est envisagée de façon progressive en fonction de l'extension des réseaux. A l'image de la zone U, les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement et des limites séparatives,
- **le secteur 1AUh**, où l'urbanisation prévue, dans le prolongement des hameaux et selon les mêmes caractéristiques, est envisagée de façon progressive en fonction de l'extension des réseaux.

## ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, les déchets
- Les dépôts de véhicules définis à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme
- Les terrains de camping et de caravaning, les PRL et HLL
- Le stationnement permanent des caravanes et mobil-homes
- Les ouvertures de carrières et leur exploitation.
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une superficie supérieure à 25 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 1AU.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les constructions non visées à l'article 1 sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le respect des orientations d'aménagement (pièce 3 du dossier PLU).

Les locaux à usage d'entrepôts commerciaux à condition qu'ils soient liés directement aux surfaces de vente comprises dans la zone.

Les établissements hôteliers, de restauration, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services sous réserve des conditions ci-après :

- Que leur implantation et leur fonctionnement ne présente pas de risques de sécurité ni de nuisances pour voisinage,
- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les caractéristiques architecturales et paysagères du site environnant.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés.

Les constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics lorsque les contraintes techniques et des questions de nuisances l'imposent.

## **ARTICLE 1AU.3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1. Accès**

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les abords des accès sur le réseau départemental doivent être dégagés de façon à assurer les conditions de visibilité nécessaires.

### **2. Voirie**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse ne doivent pas excéder 100m et doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.

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

## **ARTICLE 1AU.4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable :**

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

### **2. Assainissement :**

#### **2.1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées, issues d'activités économiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

#### **2.2. Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de ré-infiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

### **3. Electricité :**

L'ensemble des réseaux de transport ou de distribution électrique devra être enterré sauf en cas d'impossibilité technique ou économique dûment justifié.

## **ARTICLE 1AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE 1AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans les zones couvertes par une orientation d'aménagement, les principes de l'orientation prévalent.

Dans les secteurs 1AUa et 1AUb, les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 6 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique.

Des conditions différentes peuvent être fixées dans le cas d'opération de plus de 5000 m<sup>2</sup> prévoyant des dispositions particulières d'alignement ou de "plan de masse" d'ensemble.

Dans le secteur 1AUh, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou à une distance maximale de 6 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue

(emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique. Dans ce dernier cas, l'espace résiduel devra être non clos et traité comme un espace public.

Les bassins des piscines enterrés de plus de 0,6 m seront implantés à une distance minimale de 3 m de l'alignement ou la limite qui s'y substitue.

#### **ARTICLE 1AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans le secteur 1AUa, les constructions peuvent s'implanter soit :

- sur une limite séparative
- en retrait, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

Dans le secteur 1AUb, les constructions principales doivent s'implanter :

- en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

Toutes les autres constructions peuvent s'implanter soit :

- sur une limite séparative
- en retrait, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres

Des conditions différentes peuvent être fixées dans le cas d'opérations de plus de 5000 m2 prévoyant des possibilités de mitoyenneté.

Dans le secteur 1AUh, les constructions doivent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives latérales. Dans le cas où elles seraient implantées sur une seule limite séparative, elles devront s'implanter à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3m.

Les bassins de piscines doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

#### **ARTICLE 1AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant.

#### **ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL**

Néant.

## **ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Dans les secteurs 1AUa et 1AUb, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation individuelle ne peut excéder 7 mètres à partir du terrain naturel, avant terrassement, à l'égout du toit. Pour les autres bâtiments cette hauteur pourra atteindre 9 mètres.

Dans le secteur 1AUh, la hauteur maximale des constructions doit être en fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques du bâti existant voisin et ne pourra pas excéder 9 mètres. Sauf pour des saillies de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonniers, lucarnes, ....) où un dépassement de 2 mètres peut être autorisé.

Les constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics ne sont pas soumises aux règles de hauteur.

## **ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Façades et matériaux :**

L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte de l'unité urbaine des rues, façades et architectures qui caractérisent le cadre d'insertion des projets de construction sans exclure que cette intégration soit recherchée au travers de moyens techniques et matériaux de l'architecture contemporaine.

Les constructions présenteront une simplicité de volume, des proportions harmonieuses pour toutes les façades. La teinte des enduits de façade devra être en harmonie avec les teintes des enduits traditionnels de la région.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les annexes doivent constituer un ensemble cohérent avec le bâtiment principal.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert est interdit (parpaing, briques creuses,...)

## **2 – Toitures :**

L'ensemble des toitures d'un même bâtiment devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre, ... Toutefois, des extensions utilisant des matériaux modernes sont permises à condition de s'intégrer dans le bâti et le paysage environnant.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque est autorisée. Ils devront veiller à s'intégrer à l'architecture des constructions de telle sorte qu'ils n'apparaissent pas comme un élément rapporté et qu'ils s'intègrent à l'environnement proche. L'implantation de capteurs solaires nécessite de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à planter de préférence au faîtage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade.. Lorsque l'implantation dans la toiture n'est pas souhaitable pour des raisons d'intégration délicate, on recherchera une implantation au sol dans le jardin

Dans tous les cas, les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions du site.

## **3 - Clôtures :**

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle.

Dans les secteurs 1AUa et 1AUb, elles seront constituées de haies vives, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut.

Dans le secteur 1AUh, elles seront constituées de haies vives, doublées ou non de grillage, avec un mur bahut. Le mur bahut sera composé de pierres sèches ou avec un matériau présentant la même teinte et aspect.

La hauteur maximale de clôture ne devra pas excéder 2 mètres ; celle des murs bahuts ne pourra excéder 0,50 m, sauf dans le cas de voisinage de clôtures existantes justifiant des dispositions différentes.

## **4 – divers :**

Les constructions devront intégrer dans la conception architecturale, ou l'aménagement paysager de l'unité foncière supportant la construction, la préservation des murets existants en pierre sèche.

Les exhaussements et affouillements autorisés devront faire l'objet d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact visuel.

## **ARTICLE 1AU.12 - STATIONNEMENT**

Dans les secteurs 1AUa et 1AUb, le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- Une place par logement pour les constructions à usage d'habitation, deux places par logement pour les habitations individuelles isolées ou en lotissements.
- Une place pour 25 m<sup>2</sup> au moins de surface de plancher des immeubles à usage de bureau y compris les bâtiments publics,
- Une place de stationnement par chambre pour les hôtels, et une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de salle pour les restaurants,
- Une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces, magasins, boutiques dont la taille est supérieure à 200 m<sup>2</sup> pour une taille inférieure, il n'est pas imposé la création de places de stationnement.
- Deux places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les établissements artisanaux, ou similaires, cabinets de professions libérales, lorsqu'ils comportent moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au delà, il doit être prévu une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface supplémentaire.
- Une place de stationnement pour 5 places pour les salles de spectacles
- Dans les autres cas, le nombre de places de stationnement à déterminer en fonction des besoins de fréquentation des activités ou équipements concernés.

Ces dispositions ne s'appliquent dans le secteur 1AUh, où le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

## **ARTICLE 1AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans les secteurs 1AUb et 1AUh, les arbres de haute tige existant ou de belle venue devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le secteur 1AUa.

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent. Des espaces verts traités en tant que tels. Les espaces interstitiels entre clôture et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement, doivent être traités en espaces verts.

Les espaces publics des lotissements seront accompagnés de plantations et / ou espaces verts entrant dans une composition d'ensemble.

## **ARTICLE 1AU.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

# ZONE A

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Zone naturelle protégée à vocation agricole où seules sont autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole et le logement des exploitants.

Cette zone comprend un **secteur Ap**, où les espaces présentent des enjeux environnementaux et paysagers.

« Des bâtiments d'habitation ou d'exploitation agricole, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».

Ces bâtiments sont repérés sur le document graphique du PLU. (article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme).

Cette zone est partiellement soumise aux prescriptions du P.P.R.I. (cf servitudes pièces annexes au dossier).

### ARTICLE A. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et installations, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exploitation agricole et le logement des exploitants, sont interdites.
- Toutes les constructions et installations, autres que celles mentionnées à l'article 2

### ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.
- Les constructions directement liées et nécessaires à l'activité et à l'exploitation agricole.
- La construction et l'extension des bâtiments d'habitation des exploitants.
- Les piscines et les annexes à l'habitation sans création de logement (garage, buanderie, remise, ...) à condition d'être située sur la même unité foncière que la maison d'habitation
- Les constructions d'annexes directement liées à l'activité de l'agriculteur tel que l'hébergement touristique, piscine, aire de camping, ...
- Les changements de destination et ou les extensions des bâtiments ou ensemble de bâtiments, désignés par le document graphique, sous réserve que la nouvelle

destination soit de l'habitat, du bureau, de l'artisanat, hébergements hôteliers et activités touristiques.

- Les constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics lorsque les contraintes techniques et des questions de nuisances l'imposent.
- Dans la zone Ap, seuls sont permis :
  - les serres à végétaux,
  - les constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics lorsque les contraintes techniques et des questions de nuisances l'imposent
  - la construction d'annexes et l'extension mesurée (30% de la surface de plancher et 50% de l'emprise au sol) des bâtis existants à la date d'approbation du PLU, à condition d'être située sur la même unité foncière que la maison d'habitation

## **ARTICLE A.3 -ACCES ET VOIRIE**

### **1. Accès**

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les abords des accès sur le réseau départemental doivent être dégagés de façon à assurer les conditions de visibilité nécessaires.

### **2. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

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

## **ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions de salubrité en vigueur.

### **2. Assainissement :**

#### **2.1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Le rejet direct des eaux usées liées aux activités agricoles est interdit dans le réseau collectif. Cependant, un raccordement pourra être admis selon les capacités de traitement du réseau et en fonction de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics. Ce dispositif doit être conforme à la législation en vigueur.

#### **2.2. Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. En l'absence de réseau d'eau pluviale, ou en cas de réseau insuffisant, il peut être demandé des dispositifs de rétention des eaux pluviales d'orage et de réinfiltration dans le sol naturel des eaux pluviales issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

## **ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique.

Le long de la route départementale 653, le retrait minimal des constructions est porté à 75m de l'axe de la route.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou d'adjonction d'une construction annexe, la construction à édifier pourra s'implanter en contiguïté et à l'alignement de la façade existante.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m seront implantés à une distance minimale de 3 m de l'alignement.

#### **ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions principales doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 4 mètres.

Dans tous les autres cas, les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative.

Les bassins de piscines doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

#### **ARTICLE A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant.

#### **ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL**

Néant.

#### **ARTICLE A.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres mesurés du sol naturel à l'égout du toit, pour les bâtiments à usage agricole, la hauteur maximum est portée à 12 mètres, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour nécessité technique motivée sous réserve d'un impact visuel acceptable.

Les constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics ne sont pas soumises aux règles de hauteur.

#### **ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### **1 – Intégration :**

Tous les éléments architecturaux de qualité doivent être préservés ou restaurés en respectant l'unité volumétrique et d'aspect des ensembles bâtis, des éléments traditionnels : toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures...

Les bâtiments à usage agricole ne pourront être admis que sous réserve d'une recherche particulière d'intégration :

- de la construction elle-même, en particulier par le choix de matériaux et de teintes assurant la plus grande discrétion possible du bâtiment dans le paysage.
- de la localisation de la construction en vue de limiter le plus possible son impact dans le paysage

Ainsi, pour les bâtiments d'activités agricoles, sont préférés les bardages de teinte mate ou la construction traditionnelle avec enduit pierre apparente, à l'exclusion de matériaux tels que parpaings, briques, isolations laissées sans enduit ou parement.

Les constructions dont le changement d'affectation est autorisé cf. articles A1 et A2 devront être maintenues dans leur aspect initial avec usage des matériaux traditionnels.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique\*, ...) est autorisé. L'implantation de capteurs solaires nécessite de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à implanter de préférence au faîtage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade.

## **2 – Toitures :**

Dans tous les cas, les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions du site.

### Pour les constructions d'habitation :

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque est autorisée. Ils devront veiller à s'intégrer à l'architecture des constructions de telle sorte qu'ils n'apparaissent pas comme un élément rapporté et qu'ils s'intègrent à l'environnement proche. L'implantation de capteurs solaires nécessite de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à implanter de préférence au faîtage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade.. Lorsque l'implantation dans la toiture n'est pas souhaitable pour des raisons d'intégration délicate, on recherchera une implantation au sol dans le jardin

L'ensemble des toitures d'un même bâtiment devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre, ... Toutefois, des extensions utilisant des matériaux modernes sont permises à condition de s'intégrer dans le bâti et le paysage environnant.

### Pour les bâtiments d'activités:

Les toitures des nouvelles constructions à usage agricole devront comporter deux pentes égales ou au moins équivalentes à 1/3 – 2/3.

## **3 - Clôtures :**

### Pour les constructions à usage d'habitation :

Les clôtures seront constituées de haies vives, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut.

La hauteur maximale de clôture ne devra pas excéder 2 mètres ; celle des murs bahuts ne pourra excéder 0,50 m, sauf dans le cas de voisinage de clôtures existantes justifiant des dispositions différentes.

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle.

### Pour les bâtiments d'activités :

Les clôtures ne sont pas réglementées.

## **4 – Divers :**

Les exhaussements et affouillements autorisés devront faire l'objet d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact visuel.

**ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

**ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le traitement des espaces immédiats des constructions par une végétation arbustive et des plantations devra en atténuer la perception de la volumétrie générale.

**ARTICLE A.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## **ZONE N**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

**La zone N** comprend les espaces naturels et paysages préservés de l'urbanisation ou de transformations altérant les caractères essentiels existants. D'une manière générale, l'urbanisation nouvelle ne peut y être admise, exceptée dans les secteurs ci-après et sous certaines conditions :

- le **secteur Nc**, destiné à l'habitat où seules quelques habitations pourront être admises, sous certaines conditions, afin de combler les espaces interstitiels au sein d'espaces déjà urbanisés.
- le **sous-secteur Ncl**, réservé à l'accueil d'un relais des chasseurs
- le **secteur Nf**, lié aux activités du groupement forestier.
- le secteur Nx, lié à une activité existante.

Cette zone est partiellement soumise aux prescriptions du P.P.R.I. (cf servitudes pièces annexes au dossier).

### **ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées en N.2 et notamment :

- Les constructions nouvelles d'habitat permanent ou saisonnier, sauf dans le secteur Nc.
- Les habitations légères de loisirs
- Les constructions nouvelles à usage d'activités industrielles
- Les constructions nouvelles à usage agricole sauf celles mentionnées à l'article N2
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, les déchets
- Les dépôts de véhicules sauf celles mentionnées à l'article N2
- Les terrains de camping et de caravanning, sauf ceux mentionnés à l'article N2
- Le stationnement permanent des caravanes et mobil-homes,
- Les parcs d'attractions.
- Les extensions des constructions existantes, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol, dans les éléments de caractère du paysage délimités sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L.123-1-5-7<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme.
- Les centrales photovoltaïques au sol d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup>
- Le changement de destination des annexes.

## **ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

### Dans l'ensemble de la zone N, tous secteurs confondus :

- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.
- Les activités agricoles, forestières, ou d'entretien de l'état naturel de la zone, bâtiments annexes de faible dimension dont la présence dans le site est justifiée par les dispositions mises en œuvre pour en assurer la protection ou l'entretien.
- La restauration, le changement de destination et l'extension des bâtiments existants (artisanal, commercial, industriels, agricoles, forestiers), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.
- La restauration, le changement de destination et l'extension modérée des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, en préservant l'aspect extérieur et dans la limite de 30% de la superficie de plancher et 50% de l'emprise au sol
- La construction d'annexes aux habitations existantes, et de piscines, sans création de logement à condition d'être située sur la même unité foncière
- Le camping à la ferme et les aires naturelles de camping.
- Les constructions et installations, publiques comme privées, nécessaires aux infrastructures et réseaux divers.
- Les aménagements légers nécessaires à l'accueil du public en vue de la découverte du milieu naturel et de son exploitation.
- Les constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics lorsque les contraintes techniques et des questions de nuisances l'imposent.

### Dans le secteur Nf :

- Seules sont autorisées les constructions liées à l'activité forestière sont autorisées

### Dans le secteur Nc :

- Une seule habitation et ses dépendances sont autorisées par unité foncière.

### Dans le sous-secteur Ncl :

- seule l'extension d'un relais des chasseurs est autorisée.

### Dans le sous-secteur Nx :

- Le dépôt des véhicules destinés à la vente

## **ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1. Accès**

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les abords des accès sur le réseau départemental doivent être dégagés de façon à assurer les conditions de visibilité nécessaires.

### **2. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

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

## **ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable :**

Toute construction, extension ou installation nouvelle, qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou à tout autre dispositif d'alimentation en eau potable à condition de respecter les normes de salubrité en vigueur.

### **2. Assainissement :**

#### **2.1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics réalisés pour s'y substituer. Ce dispositif sera conforme à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement communal s'il existe.

#### **2.2. Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

### 3. Electricité :

L'ensemble des réseaux de transport ou de distribution électrique devra être enterré sauf en cas d'impossibilité technique ou économique dûment justifié.

#### **ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

#### **ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions principales doivent s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé) et ne pas dépasser la marge de recul portée au document graphique, sauf dans le sous-secteur Ncl, où les constructions devront s'implanter au-delà de la marge de recul.

Le long de la RD 820 et de la route départementale 653, le retrait minimal des constructions est porté à 75m de l'axe des routes précitées.

Les annexes à l'habitation (piscine, remises,...) <20m<sup>2</sup> pourront être implantées sans référence à l'alignement.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m seront implantés à une distance minimale de 3 m de l'alignement.

#### **ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives, ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 4 mètres.

Les bassins de piscines doivent être implantés à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

#### **ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant.

#### **ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL**

Dans le secteur Nc et le sous-secteur Ncl, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15% de l'unité foncière.

## **ARTICLE N.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Tout étage supplémentaire sur une construction existante ne devra pas remettre en cause le caractère naturel prédominant de la zone, il devra être accompagné d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact sur la qualité des sites environnants.

Dans le secteur Nc et le sous-secteur Ncl, la hauteur maximale des constructions ne devra en aucun cas excéder 7m pour les constructions à usage d'habitation individuelle et 9 m pour tous les autres bâtiments.

Dans le secteur Nx, la hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres 12 mètres mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

Les constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics ne sont pas soumises aux règles de hauteur.

## **ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 – Intégration :**

Tous les éléments architecturaux de qualité doivent être préservés ou restaurés en respectant l'unité volumétrique et d'aspect des ensembles bâtis, des éléments traditionnels : toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures...

Les constructions nouvelles et les extensions ne pourront être admises que sous réserve d'une recherche particulière d'intégration :

- de la construction elle-même, en particulier par le choix de matériaux et de teintes assurant la plus grande discrétion possible du bâtiment dans le paysage.
- de la localisation de la construction en vue de limiter le plus possible son impact dans le paysage

Toutefois, le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

### **2 – Toitures :**

L'ensemble des toitures d'un même bâtiment devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre, ...

Toutefois, des extensions utilisant des matériaux modernes sont permises à condition de s'intégrer dans le bâti et le paysage environnant.

Dans tous les cas, les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions du site.

L'intégration d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque est autorisée. Ils devront veiller à s'intégrer à l'architecture des constructions de telle sorte qu'ils n'apparaissent pas comme un élément rapporté et qu'ils s'intègrent à l'environnement proche. L'implantation de capteurs solaires nécessite de proposer un dessin en définissant un rythme régulier d'éléments modulaires à implanter de préférence au faitage pour conserver à la toiture son unité et une localisation en fonction des ouvertures de la façade.. Lorsque l'implantation dans la toiture n'est pas souhaitable pour des raisons d'intégration délicate, on recherchera une implantation au sol dans le jardin

### **3 - Clôtures :**

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle.

Elles seront constituées de haies vives, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut.

La hauteur maximale de clôture ne devra pas excéder 2 mètres ; celle des murs bahuts ne pourra excéder 0,50 m, sauf dans le cas de voisinage de clôtures existantes justifiant des dispositions différentes.

### **4 – divers :**

Les constructions devront intégrer dans la conception architecturale, ou l'aménagement paysager de l'unité foncière supportant la construction, la préservation des murets existants en pierre sèche.

Les exhaussements et affouillements autorisés devront faire l'objet d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact visuel.

### **ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

### **ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le traitement des espaces immédiats des constructions par une végétation arbustive et des plantations devra en atténuer la perception de la volumétrie générale.

### **ARTICLE N.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## **ANNEXE N°1- Extraits du Code de l'Urbanisme**

### **Article R111-2**

*Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007*

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

### **Article R111-3**

*Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

### **Article R111-4**

*Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007*

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

### **Article R111-5**

*Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007*

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

### **Article R111-6**

*Modifié par Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 6 (VD)*

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé

que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**Article R111-7**

*Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007*

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

**Article R111-8**

*Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007*

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

**Article R111-9**

*Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007*

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

**Article R111-10**

*Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007*

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

**Article R111-11**

*Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007*

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

### **Article R111-12**

*Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007*

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

### **Article R111-13**

*Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007*

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

### **Article R111-14**

*Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007*

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

### **Article R111-15**

*Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007*

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

## **ANNEXE N°2- NOTIONS GENERALES RELATIVES AU DROIT DES SOLS**

### **Rappel de notions préalables à une bonne compréhension des termes d'aménagement utilisés dans le règlement du PLU**

#### **1. Les modes d'occupation ou d'utilisation du sol**

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- les constructions, (habitations, équipements publics, locaux d'activité, locaux commerciaux, entrepôts, locaux annexes...)
- les lotissements et groupes d'habitations, les lotissements industriels, artisanaux ou commerciaux,
- les constructions nécessaires au fonctionnement technique des réseaux (transformateurs, stations de relevage...),
- les installations et travaux divers (éoliennes, aire de jeux et de sports, aire de stationnement dépôts et stockages divers en plein air, les remodelages de terrain avec affouillements ou exhaussements des sols...),
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les espaces aménagés de sports et de loisirs,
- les enseignes commerciales
- le camping et le caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les coupes et abattages d'arbres, les plantations.
- les clôtures,
- les démolitions de constructions.

#### **2. Le terrain - l'îlot de propriété ou unité foncière**

Il faut entendre par îlot de propriété ou unité foncière toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Un îlot de propriété est donc limité par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'îlot de propriété des îlots de propriété appartenant à d'autres propriétaires).

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les îlots de propriété concernés.

#### **3. Les divisions foncières - les lotissements**

Un îlot de propriété peut être divisé. Si cette division foncière constitue un lotissement, elle est subordonnée à une autorisation.

Constitue un lotissement au sens de l'article R 315.1 du Code de l'Urbanisme toute division d'un îlot de propriété en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus du dit îlot de propriété.

#### 4. Les habitations

Les habitations sont dites individuelles ou collectives.

Une habitation est dite individuelle si le bâtiment comprend un logement.

L'habitation est dite collective si le bâtiment comprend plus d'un logement.

Une extension est une construction additive à un bâtiment existant.

Constitue un groupe d'habitations l'édification sur un même terrain par une seule personne physique ou morale, de plusieurs habitations dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division ou non en propriété ou en jouissance.

#### 5. Emprise au sol

L'emprise au sol d'une construction est le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle.

#### 6. Equipements

Il est convenu d'appeler :

- **extension** : la construction d'un nouveau réseau (électricité, eau, assainissement, téléphone),
- **renforcement** : une modification de la section et des supports d'une ligne électrique ou l'augmentation de diamètre d'une conduite souterraine.
- **branchement** : la construction d'un ouvrage électrique de première catégorie (inférieure à 1 000 V) destiné à alimenter un abonné et dont la longueur, mesurée du support du réseau le plus proche à la limite extérieure de la propriété, est inférieure à 30 m. En terme de réseau d'eau et d'assainissement le raccord du bâtiment créé à ces réseaux situés au droit de la parcelle à desservir.

#### 7. Les limites de propriétés

##### a) alignement :

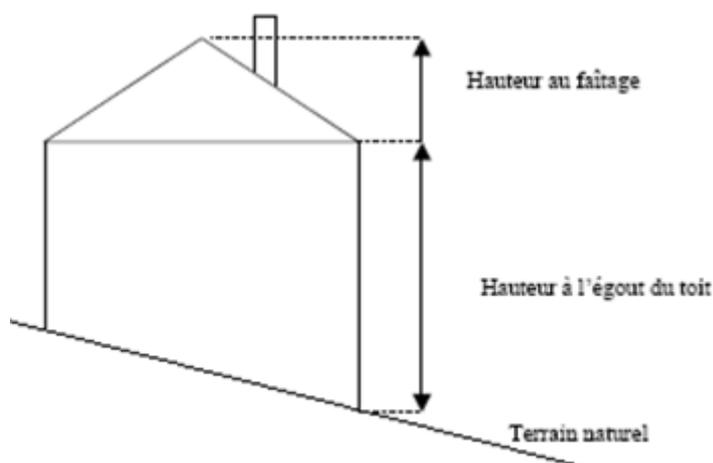
L'alignement est la limite qui sépare la propriété privée du domaine public ou à la limite qui s'y substitue (Emplacement réservé ou marge de recul). Elle est normalement précisée par le "plan d'alignement" lorsqu'il existe.

##### b) limites séparatives :

Les limites séparatives sont toutes les autres limites de l'unité foncière, qu'elles jouxtent en un point ou non un alignement.

#### 8. Hauteur d'une construction

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel, avant travaux (exécution de fouilles et remblais) jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques et cheminées exclus.



## 9. La surface de plancher

L'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme (Modifié par Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 1) définit la surface plancher :

« 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. »

## 10. Une annexe

Construction complémentaire implantée indépendamment de la construction principale. Sa taille doit être inférieure à la taille de la construction principale.

## **ANNEXE N°3- Fiches pratiques (source CAUE du LOT)**

Fiches relatives aux :

- implantations des constructions
- clôtures,
- plantations,