Commune de Soueix-Rogalle

Réalisation du plan Local d'Urbanisme

4.2

Règlement Partie écrite

Corinte Consultants 05.61.90.15.52 corinte@wanadoo.fr

ZONE UA **3**

ZONE UB **8**

ZONE 2AU **13**

ZONE A **18**

ZONE N **25**

ZONE UA

Caractère de la zone :

Pour le bourg il s'agit du centre ville historique : Cette zone accueille essentiellement de l'habitat, mais aussi des services et des activités compatibles avec la vie urbaine. Le tissu urbain est continu et les bâtiments construits à l'alignement des voies.

Pour les hameaux il s'agit des noyaux anciens destinés essentiellement à l'habitat.

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

- les constructions à usage agricole et à usage industriel
- le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes ainsi que les terrains de camping caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- l'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières
- les exhaussements du sol et affouillements
- les installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnements ouvertes au public
- Les installations classées non nécessaires au fonctionnement des constructions ou modes d'occupation autorisés et notamment les dépôts de ferrailles et matériaux

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les entreprises artisanales et commerciales, les constructions à usage de services et les installations classées, liées à l'activité normale de la commune à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas pour le voisinage des nuisances inacceptables et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

Article UA 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par un passage aménagé sur fond voisin.

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.

Les caractéristiques de voies et accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagées de façon à ne pas créer de gêne ou de risque pour la circulation et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi- tour. Cette voie en impasse pourra être interdite si son prolongement jusqu'à une voie existante est possible.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

1- eau potable

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

2- Assainissement

2. 1 eaux usées

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Si le réseau public n'est pas présent, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome réglementaire.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques doit faire l'objet d'une étude particulière, à la charge du demandeur, pour justifier les bases de conception d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

2. 2 eaux pluviales

Les aménagements à réaliser doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau public collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3- électricité – téléphone- réseaux divers

Pour les opérations groupées, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Les antennes paraboliques seront situées en toiture.

Article UA 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementée.

Article UA 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cas général

Les constructions doivent être implantées

- à l'alignement

Cas particuliers

Les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

Des implantations autres que celles prévues ci- dessus pourront être acceptées

- dans le cas d'adaptation au parcellaire, notamment sur parcelle d'angle ou par rapport au bâti existant ou en fonction de la configuration des lieux
- dans les lotissements et ensembles d'habitation à condition que soient respectées les règles de sécurité

Article UA 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives.

La distance par rapport à l'autre mitoyenneté devra être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article UA 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée.

Article UA 9 : emprise au sol des constructions

Non règlementée.

Article UA 10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue, est fixée à 10 mètres à l'égout du toit, tous éléments fonctionnels exclus.

Pour les rues présentant une unité d'aspect et afin de maintenir l'ordonnancement existant, la hauteur devra s'aligner avec une des deux hauteurs mitoyennes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Toutes les constructions et modifications de l'aspect extérieur de bâtiments existants doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

En ce sens,

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel existant.

Les couvertures seront réalisées en harmonie avec les types existants : tuiles, ardoises ou en matériau de forme, d'aspect et de couleur proches, d'une pente comprise entre 25 et 80 cm par mètre selon la réglementation en vigueur concernant le matériau utilisé. Les revêtements de façade présenteront un aspect et une teinte en harmonie avec ceux utilisés dans le bâti traditionnel. Il en sera de même des clôtures dont la hauteur maximale sera de 1.50 mètre.

D'autres éléments et aspects architecturaux peuvent être admis à condition qu'ils apportent à l'ensemble du bâti une qualité architecturale indéniable.

Article UA 12 : Stationnement des véhicules

Sans objet.

Article UA 13 : espaces boisés classés – espaces libres – plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Si elles compromettent la réalisation de la construction projetée, leur suppression ne devra pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des lieux.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Article UA 14 : Coefficient d’occupation des sols

Les possibilités d’occupation du sol sont celles qui résultent de l’application des articles 3 à 13.

ZONE UB

Caractère de la zone :

Elle est constituée par la périphérie du tissu ancien. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Elle comprend un secteur UBL à la limite du bourg accueillant des installations et de l'hébergement de loisir.

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

- les constructions à usage agricole et à usage industriel
- le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes ainsi que les terrains de camping caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- l'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières
- les exhaussements du sol et affouillements
- les installations et travaux divers autre que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnements ouvertes au public
- Les installations classées non nécessaires au fonctionnement des constructions ou modes d'occupation autorisés et notamment les dépôts de ferrailles et matériaux

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les entreprises artisanales et commerciales, les constructions à usage de services et les installations classées, liées à l'activité normale de la commune à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas pour le voisinage des nuisances inacceptables et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- dans le secteur UBL, les installations nécessaires à l'accueil et aux activités de tourisme et de loisir

Article UB 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par un passage aménagé sur fond voisin.

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.

Les caractéristiques de voies et accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagées de façon à ne pas créer de gêne ou de risque pour la circulation et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi- tour. Cette voie en impasse pourra être interdite si son prolongement jusqu'à une voie existante est possible.

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

1- eau potable

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

2- Assainissement

2. 1 eaux usées

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Si le réseau public n'est pas présent, les eaux usées domestiques doivent être recueillies traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome réglementaire.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques doit faire l'objet d'une étude particulière, à la charge du demandeur, pour justifier les bases de conception d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

2. 2 eaux pluviales

Les aménagements à réaliser doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau public collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3- électricité – téléphone- réseaux divers

Pour les opérations groupées, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Les antennes paraboliques seront situées en toiture.

Article UB 5 : superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'unité foncière devra présenter des caractéristiques permettant d'assurer le traitement des eaux usées dans des conditions satisfaisantes et conformes au schéma d'assainissement.

Article UB 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Hors agglomération et le long des RD les distances de recul sont :

RD3 et RD 618 :

- 25 mètres de l'axe pour les habitations
- 20 mètres de l'axe our les autres constructions

RD 32, 32A et 32B :

- 15 mètres de l'axe pour les habitations
- 10 mètres de l'axe our les autres constructions

En agglomération toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement
- soit à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement existant.

Article UB 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article UB 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée.

Article UB 9 : emprise au sol des constructions

Néant.

Article UB 10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du niveau du sol extérieur ne devra pas dépasser 9.00 mètres à l'égout de la toiture, tous éléments fonctionnels exclus.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article UB 11 : Aspect extérieur des constructions

Toutes les constructions et modifications de l'aspect extérieur de bâtiments existants doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux traditionnels locaux, d'une pente comprise entre 25 et 80 cm par mètre selon la réglementation en vigueur concernant le matériau utilisé.

Les revêtements de façade présenteront un aspect et une teinte en harmonie avec ceux utilisés dans le bâti traditionnel et les matériaux naturels dont le bois.

Il en sera de même des annexes aux bâtiments existants.

D'autres éléments et aspects architecturaux peuvent être admis à condition qu'ils apportent à l'ensemble du bâti une qualité architecturale indéniable.

Les clôtures dont la hauteur maximale sera de 1.50 mètre seront composées d'un mur bahut de 80 cm de haut maximum et d'un grillage ou d'un barriérage bois, doublé ou non d'une haie végétale.

Article UB 12 : Stationnement des véhicules

Il doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes par référence aux normes

habituelles ci- après :

- habitation : 2 places par logement
- constructions à usage d'activités : 1 place de stationnement par 40 m2 de surface de plancher hors œuvre affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m2, 1 place de stationnement par 40 m2 de surface de plancher hors œuvre pour les bureaux, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel, 1 pour 10 places de restaurant, 1 par poste de travail, pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées.

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

Cet article ne s'applique pas aux extensions de moins de 80 m2 et ne créant pas de logement supplémentaire.

Si la taille de la parcelle ne permet la réalisation des places de stationnement une participation sera due à la Commune.

Article UB 13 : espaces boisés classés – espaces libres – plantations

Les espaces libres compris entre la construction et la clôture édifiée à l'alignement seront traités au moins à 50% en espaces verts.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Si elles compromettent la réalisation de la construction projetée, leur suppression ne devra pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des lieux.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Article UB 14 : Coefficient d'occupation des sols

Néant

ZONE 2AU

Caractère de la zone :

La zone 2AU correspond à un ensemble de terrains non bâtis à proximité de la zone urbaine, destinés à accueillir l'urbanisation future.

Les constructions seront autorisées dans le cadre d'une opération d'ensemble et dans une logique de développement durable.

Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

- les constructions à usage agricole et à usage industriel
- le stationnement isolé de caravanes, le gardiennage des caravanes ainsi que les terrains de camping caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- l'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières
- les exhaussements du sol et affouillements
- les installations et travaux divers autre que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnements ouvertes au public
- Les installations classées non nécessaires au fonctionnement des constructions ou modes d'occupation autorisés et notamment les dépôts de ferrailles et matériaux

Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci- après :

- les constructions à usage d'habitat et les opérations d'aménagement sous réserve qu'elles s'intègrent dans le schéma d'organisation de la zone présenté dans les orientations d'aménagement du présent PLU.
- les constructions à usage de services liés à l'activité normale de la commune à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas pour le voisinage des nuisances inacceptables et que les nécessités de leur fonctionnement lors de l'ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article 2AU 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par un passage aménagé sur fond voisin.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par voie amiable ou par voie judiciaire.

Les caractéristiques de ces voies et accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagées de façon à ne pas créer de gêne ou de risque pour la circulation et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'organisation et la localisation des voies à créer doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement du PADD.

Article 2AU 4 : Desserte par les réseaux

1 - eau potable

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

2 - Assainissement

2. 1 eaux usées

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Si le réseau public n'est pas présent, les eaux usées domestiques doivent être recueillies traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome réglementaire défini par une expertise géologique.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques doit faire l'objet d'une étude particulière, à la charge du demandeur, pour justifier les bases de conception d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

2. 2 eaux pluviales

Les aménagements à réaliser doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement dans le réseau public collecteur et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux dans les canaux d'irrigation et de drainage.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. électricité – téléphone- réseaux divers

Pour les opérations groupées les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

Les antennes paraboliques seront situées en toiture.

Article 2AU 5 : superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'unité foncière devra présenter des caractéristiques permettant d'assurer le traitement des eaux usées dans des conditions satisfaisantes et conformes au schéma d'assainissement.

Article 2AU 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En l'absence d'indications aux schémas d'orientation d'aménagement des quartiers, toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement
- soit à une distance de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Article 2AU 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives.

La distance par rapport à l'autre mitoyenneté devra être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article 2AU 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée

Article 2AU 9 ; emprise au sol des constructions

Non réglementée

Article 2AU 10 : hauteur des constructions

La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du niveau du sol extérieur ne devra pas dépasser 7.00 mètres à l'égout de la toiture, tous éléments fonctionnels exclus.

Cette hauteur est portée à 10 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation collective ainsi que les constructions artisanales ou commerciales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article 2AU 11 : Aspect extérieur des constructions

Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

En ce sens,

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux traditionnels locaux, d'une pente comprise entre 25 et 80 cm par mètre selon la réglementation en vigueur concernant le matériau utilisé. Les revêtements de façade présenteront un aspect et une teinte en harmonie avec ceux utilisés dans le bâti traditionnel. Il en sera de même des annexes aux constructions.

D'autres éléments et aspects architecturaux peuvent être admis à condition qu'ils apportent à l'ensemble du bâti une qualité architecturale indéniable.

Les clôtures dont la hauteur maximale sera de 1.50 mètre seront composées d'un mur bahut de 80 cm de haut maximum et d'un grillage ou d'un barriérage bois doublé ou non d'une haie végétale.

Article 2AU 12 : Stationnement des véhicules

Il doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation et notamment pour les constructions les plus courantes par référence aux normes habituelles ci- après :

- habitation : 2 places par logement
- constructions à usage d'activités : 1 place de stationnement par 40 m2 de surface de plancher hors œuvre affectée à la vente pour les commerces de plus de 100 m2, 1 place de stationnement par 40 m2 de surface de plancher hors œuvre pour les bureaux, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel, 1 pour 10 places de restaurant, 1 par poste de travail, pour 2 unités logements pour les foyers hébergeant les personnes âgées.

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

Si la taille de la parcelle ne permet la réalisation des places de stationnement une participation sera due à la Commune.

Article 2AU 13 : espaces boisés classés – espaces libres – plantations

Les espaces libres compris entre la construction et la clôture édifiée à l'alignement seront traités au moins à 50% en espaces verts.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Si elles compromettent la réalisation de la construction projetée, leur suppression ne devra pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des lieux.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison de d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Article 2AU 14 : Coefficient d'occupation des sols

Néant

ZONE A

Caractère de la zone :

La zone A comprend la zone à vocation agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres qu'elle regroupe.

Elle comprend un secteur An à proximité de certains secteurs urbanisés où toute nouvelle construction sera interdite.

Elle comprend des bâtiments dont la valeur patrimoniale doit être conservée, qui n'ont pas d'usage agricole et qui pourront changer de destination : ils sont repérés par des étoiles.

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les formes d'occupation et utilisation du sol non visées à l'article A2 et notamment :

1- La construction d'habitations réalisées individuellement ou en opération groupée

2- Les activités industrielles, artisanales de commerce et de services

3- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferraille ou de matériaux non liées à une activité existante

4- Le stationnement, quelque soit la durée, de caravanes, de mobile home hors terrain aménagé

5- Les terrains de camping-caravaning exceptés ceux visés à l'article A 2

6- La transformation de locaux existants en établissements industriels ou commerciaux non liés à l'activité agricole

7- L'ouverture ou l'installation de carrières ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol supérieurs à 0,50 m

8- En secteur An :

- La création de tout bâtiment même lié à l'activité agricole
- La création de chenils
- Les terrains de camping caravaning y compris ceux liés à l'activité agricole

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En dehors de la zone An, ne sont admises que les occupations et utilisations ci-après :

1- Les bâtiments techniques (serres, silos, locaux de transformation, bâtiment de stockage, bâtiment d'élevage …), sous réserve du respect des réglementations spécifiques

2- Les bâtiments destinés au logement de personnes travaillant sur l'exploitation agricole, à condition qu'ils soient justifiés par une présence permanente et rapprochée du centre d'exploitation ; l'exploitation sera implantée à proximité immédiate des bâtiments techniques existants sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiée

3- Les constructions et installations directement liées aux activités agricoles de diversification et à l'agrotourisme (accueil touristique local pour la vente de produits issus de l'activité, camping à la ferme), à condition :

   - qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants, sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiée,
   - qu'elles soient intégrées à leur environnement,
   - que l'activité de diversification soit accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation

4- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière

5- Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

6- Les aires de stationnement ouvertes au public.

7- Les granges repérées par une étoile pourront changer de destination

8- L'extension des habitations existantes à condition que cette extension n'excède pas 20% de la SDP (surface de plancher) existante, que la SDP de l'ensemble de la construction ne dépasse pas 200 m², extension comprise et à condition qu'il ne soit pas créé de logements supplémentaires

9- Les constructions à usage d'annexes à l'habitat (abri de jardin, garage, piscine…) à condition qu'elles soient implantées à 30 mètres au maximum de la maison d'habitation

Article A 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ouverte à la circulation soit directement, soit par un passage aménagé sur fond voisin.

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. Les caractéristiques de ces voies et accès doivent être adaptées à l'opération projetée et aménagées de façon à ne pas créer de gêne ou de risque pour la circulation et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Article A 4 : Desserte par les réseaux

1- eau potable

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

Assainissement

2. 1 eaux usées

Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Si le réseau public n'est pas présent, les eaux usées domestiques doivent être recueillies traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome réglementaire défini par une expertise géologique.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques doit faire l'objet d'une étude particulière, à la charge du demandeur, pour justifier les bases de conception d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs ainsi que le choix du mode et du lieu de rejet.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés est interdite.

2. 2 eaux pluviales

En l'absence de réseau collecteur, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article A 5 : superficie minimale des terrains constructibles

L'unité foncière devra présenter des caractéristiques permettant d'assurer le traitement des eaux usées dans des conditions satisfaisantes et conformes à la réglementation en vigueur (respect des règles techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif).

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement existant.

Les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article A 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Hors agglomération et le long des RD les distances de recul sont :

RD3 et RD 618 :

- 25 mètres de l'axe pour les habitations - 20 mètres de l'axe our les autres constructions

RD 32, 32A et 32B :

- 15 mètres de l'axe pour les habitations
- 10 mètres de l'axe our les autres constructions

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions d'annexes à l'habitation pourront être implantées en limite séparative.

Les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle des constructions existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

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

Néant

Article A 9 : emprise au sol des constructions

Les annexes des habitations existantes auront une emprise au sol maximale de 45 m², à l'exception des piscines qui auront une surface maximale de 80 m². Un maximum de 4 annexes est autorisé dans la limite de 200 m².

Article A 10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du niveau du sol extérieur à l'égout de de la toiture, ne devra pas dépasser tous éléments fonctionnels exclus :

- 7,00 mètres pour les constructions à usage d'habitation
- 12 mètres pour les constructions à usage agricole et forestières

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article A 11 : Aspect extérieur des constructions

Toutes les constructions, modifications, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

- Pour les maisons d'habitation : les couvertures seront réalisées avec des matériaux traditionnels locaux, d'une pente comprise entre 25 et 80 cm par mètre selon la réglementation en vigueur concernant le matériau utilisé. Les revêtements de façade présenteront un aspect et une teinte en harmonie avec ceux utilisés dans le bâti traditionnel. Il en sera de même des annexes aux bâtiments existants.

- Pour les bâtiments agricoles et forestiers : les couvertures seront réalisées avec des matériaux avec des matériaux en harmonie avec les matériaux traditionnels locaux, d'une pente comprise entre 15 et 80 cm par mètre selon la réglementation en vigueur concernant le matériau utilisé, les revêtements de façades pourront être réalisées en bois.

D'autres éléments et aspects architecturaux peuvent être admis à condition qu'ils apportent à l'ensemble du bâti une qualité architecturale indéniable.

Les clôtures si elles sont prévues, présenteront un caractère agricole (fils de fer, grillages, bois, haies vives).

Article A 12 : Stationnement des véhicules

Il doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Article A 13 : espaces boisés classés – espaces libres – plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Article A 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementée.

ZONE N

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à protéger de toute urbanisation en raison essentiellement de la qualité de ses paysages, et du caractère des éléments naturels qui la composent.

Elle comporte un secteur Nh situé en zone agricole. Il correspond à des îlots de bâti existant non agricole. Il rend possible une extension limitée des constructions existantes.

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'occupation et utilisation du sol non visées à l'article N2, et notamment :

1- Les constructions à usage d'habitation
2- Les bâtiments d'activités industrielles et artisanales
3- Les installations classées
4- Les dépôts de vieux véhicules ruinés ainsi que les dépôts de ferraille ou de matériaux
5- Le stationnement isolé de caravanes et les terrains de camping- caravaning
6- L'ouverture ou l'installation de carrières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En dehors de la zone Nm, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci- après :

1- Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux activités forestières et pastorales à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux qualités environnementales des lieux

<u>Zone N et secteur Nh</u>

1- L'extension ou l'aménagement des locaux existants à condition que cette extension n'excède pas 20% de la SDP existante, que la SDP de l'ensemble de la construction ne dépasse pas 200 m2, extension comprise et à condition qu'il ne soit pas créé de logement supplémentaire

2- Les constructions à usage d'annexes à l'habitat (abri de jardin, garage, piscine…) à condition qu'elles soient implantées à 50 mètres au maximum de la maison d'habitation

3- Les constructions d'abris pour animaux à condition qu'ils ne dépassent pas 30 m2
4- Les installations liées aux activités de loisirs
5- Les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif
6- Les aires de stationnement ouvertes au public
7- Dans le secteur Nh, le changement d'affectation des locaux existants

Secteur Nm

Les constructions nécessaires aux activités agricoles.

Article N 3 : Accès et voirie

Non réglementée.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

Sans objet

Article N 5 : superficie minimale des terrains constructibles Sans objet

Article N 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement existant.

Les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle du bâtiment d'origine.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Article N 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Hors agglomération et le long des RD les distances de recul sont :

RD3 et RD 618 :

- 25 mètres de l'axe pour les habitations
- 20 mètres de l'axe our les autres constructions

RD 32, 32A et 32B :

- 15 mètres de l'axe pour les habitations
- 10 mètres de l'axe our les autres constructions

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions d'annexes à l'habitation pourront être implantées en limite séparative.

Les extensions pourront être implantées à une distance au moins égale à celle des constructions existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

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

Non réglementée

Article N 9 : emprise au sol des constructions

Les annexes des habitations existantes auront une emprise au sol maximale de 45 m², à l'exception des piscines qui auront une surface maximale de 80 m². Un maximum de 4 annexes est autorisé dans la limite des 200 m².

Article N 10 : hauteur maximale des constructions

Dans la zone Nm :

La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du sol extérieur à l'égout de la toiture ne devra pas dépasser 12 mètres pour les constructions agricoles

Article N 11 : Aspect extérieur des constructions

Toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

- Pour les bâtiments agricoles : les couvertures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec les matériaux traditionnels locaux, d'une pente comprise entre 15 et 80 cm par mètre selon la règlementation en vigueur concernant le matériau utilisé, les revêtements de façades pourront être réalisées en bois.

D’autres éléments et aspects architecturaux peuvent être admis à condition qu’ils apportent à l’ensemble du bâti une qualité architectural indéniable.
Les clôtures si elles sont prévues, présenteront un caractère agricole (fils de fer, grillages, bois, haies vives).

Article N 12 : Stationnement des véhicules

Sans objet

Article N 13 : espaces boisés classés – espaces libres – plantations

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

Article N 14 : Coefficient d’occupation des sols

Sans objet