I – PRECISIONS D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT

- Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone :

  Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

- Construction détruite par sinistre :

  La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

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

  Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

II – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les zones urbaines *:* auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre II sont :

- la zone Ua, partie centrale du village ;
- la zone Ub, les hameaux de Siadous et Baqué basés sur la crête ;

Les zones à urbaniser *:* auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre III sont :

- la zone I AU, correspond au lotissement communal.
- la zone II AU, concernant les extensions du village et des hameaux ;
- la zone AUL, définit le site réservé aux activités de loisirs et à l'hébergement léger ;

Les zones agricoles : auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre IV

- la zone Ap, est une zone agricole qui a un grand intérêt paysager qu'il faut préserver ;
- la zone A, est agricole et pourra accueillir de nouveaux bâtiments agricoles ;

Les zones naturelles ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre V sont :

- la zone Nc, correspond aux périmètres de protection de captage d'eau potable ;
- la zone Nb, délimite des sites ayant un intérêt paysager et écologique.

CHAPITRE I

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE U :

C'est une zone vouée à accueillir l'habitat, des services, de commerces, des équipements et des activités à caractère central.

- **Le sous-secteur Ua** correspond à la bastide de Plagne et ses extensions. Il se caractérise par la densité la plus importante de la commune et intègre des équipements publics (salle des fêtes, mairie).
- **Le sous-secteur Ub** correspond aux hameaux de Siadous et Baqué. Ces sites doivent conserver leur caractère rural et leur forme de hameau.

Section 1- Nature de l'occupation des sols

Article U 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Les installations et travaux divers suivants régis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme:

- les parcs d'attraction installés à titre permanent
- les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux d'intérêt public ou nécessaires à la défense incendie
- les dépôts de véhicules, saut ceux liés à une activité de garage
- les constructions à usage industriel, commercial, agricole ou artisanales soumises à la législation des installations classées
- les terrains de camping et caravaning
- les caravanes isolées régies par l'article R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les carrières
- les habitations légères de loisirs régies par l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme

En sous secteur Ub, les constructions à destination commerciale, artisanale, de bureaux ou de services sont également interdits.

Article U 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières

En Ua, le changement de destination des bâtiments agricoles (réhabilitation de grange en habitation…) est permis excepté lorsque la superficie des terrains attenants (libre de toutes constructions) est inférieure à 300 m² ou lorsque le réseau collectif d'assainissement est absent.

Les bâtiments à vocation agricole s'ils n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la destination des unités foncières voisines.

Section 2- Conditions de l'occupation des sols

Article U 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 directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.
Les accès ne seront autorisés que si leurs caractéristiques permettent de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères...) et présentent toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être

appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
La réalisation de tout projet peut être subordonnée:à la création de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (notamment dans le cadre d'une division de propriété).
Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sans manœuvre.

Article U 4- Desserte par les réseaux

1- Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
Pour éviter tout phénomène de retour d'eau dans un réseau public d'eau potable, tout particulier qui utilise l'eau du réseau public à usage autre que domestique devra installer un dispositif de protection du réseau (bac de disconnection, disconnecteur...) adapté en fonction du risque généré par l'activité (bâtiments à usage industriel, commercial ou artisanal, piscines...).
Les particuliers désirant utiliser un puits privé (usage pour le jardin par exemple, excepté pour un usage alimentaire) devront réaliser un réseau totalement distinct de celui de la distribution publique excepté pour un usage alimentaire..

2- Assainissement

a-Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit rejeter ses eaux usées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'assainissement des eaux usées devront être réalisés, à la charge du propriétaire. Le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément à la carte d'aptitude à l'assainissement autonome.

En secteur Ua, le raccordement ultérieur au réseau collectif devra être prévu.

b-Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

3- Électricité

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

Article U 5 - Caractéristiques des terrains

Néant

Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1- En zone Ua

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement défini par le front bâti existant. Une implantation différente pourra être autorisée pour des raisons d'urbanisme et d'architecture.

2- En zone Ub

Toute construction nouvelle sera implantée à 10 mètres minimum de l'emprise de la voie.

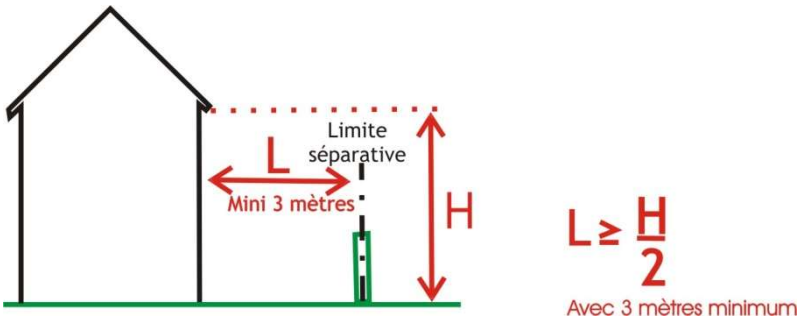
Pour l'ensemble des zones, ces marges de recul peuvent être modifiées:

- pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...)
- pour les travaux de restauration et d'extension contiguë du bâti existant dont l'implantation ne respecte pas le recul réglementaire. Dans ce cas, le point le plus avancé de la façade existante définira la limite de recul;
- pour les bâtiments détruits par sinistre et reconstruits à l'identique.

Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toutes nouvelles constructions devra être implantée :

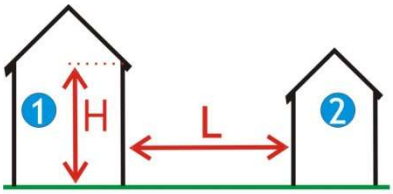
- soit en limite séparative.
- soit à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieur à 3 mètres.



Article U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance horizontale entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus implantés sur la même unité foncière devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (fig.1).
Cette distance pourra être réduite de moitié lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas de pièces principales et que les exigences de la sécurité et la défense contre l'incendie pourront être satisfaites par ailleurs (fig.2).

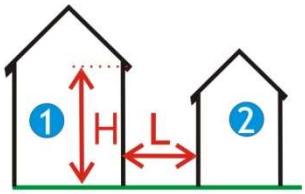
Fig n°1



Cas où les murs 1 et 2 comportent des baies de pièces habitables

$L \geq H$ n°1

Fig n°2



Cas où les murs 1 et 2 sont aveugles

$L \geq \frac{H}{2}$ n°1

Les constructions à usage autre qu'habitation peuvent être contiguës.

Article U 9- Emprise au sol

1-En zone UA

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,5.

2-En zone UB

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,1.

Article U 10- Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions nouvelles mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder 7 mètres avec une tolérance de 1 mètre supplémentaire pour permettre la réalisation d'un nombre entier d'étages ou pour assurer une meilleure liaison avec les constructions adjacentes.

Article U 11- Aspect extérieur

1-Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

a) la simplicité et les proportions de leur volume ;
b) l'unité et la qualité des matériaux ;
c) l'harmonie des couleurs.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Sont interdits :

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

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation, sous forme d'une demande de permis de construire ou d'une « déclaration de travaux exemptés de permis de construire » notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 mètres carrés, les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les clôtures.

2- Façades

Toutes les façades devront recevoir un enduit dans les tons des maisons anciennes (beige, gris). Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traités avec le même soin que les façades principales.
Toutefois, les matériaux non traditionnels pourront être autorisés mais une étude architecturale devra rendre compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.
Les proportions et les percements des façades devront s'harmoniser avec ceux des constructions voisines.

3- Couverture

Toutes les constructions isolées devront présenter une toiture de 2 versants minimum avec un faîtage dans le sens du bâtiment. La pente de couverture doit être comprise entre 30 et 35 %. Les tuiles plates ne sont pas autorisées.
Des matériaux de couverture et de formes de toitures non traditionnelles pourront être autorisés dans le cadre d'une étude architecturale rendant compte d'une bonne intégration du projet dans l'environnement.

4- Traitement des abords

Les clôtures sont soumises à déclaration, elles devront être constituées :
- soit par un mur de pierre de pays ou maçonnerie recouverte d'un enduit dans les tons environnants ;
- soit par des haies vives (réglementées par le code civil) ;
- soit par un dispositif à claire voie (grillage, grille…) doublé ou non d'une haie vive et comportant ou non un mur bahut.

La hauteur de la clôture est limitée à deux mètres.

Article U 12- Stationnement

En UA :

Pour les constructions à usage d'habitat :
- Il est exigé deux places de stationnement pour les 100 premiers m² de surface de plancher et une place supplémentaire par 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

- En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

En UB :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain.

Pour les constructions à usage d'habitat :
- Il est exigé deux places de stationnement pour les 100 premiers m² de surface de plancher et une place supplémentaire par 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

- En cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas exigé de place de stationnement.
- 1 place de stationnement par logement pour les constructions nouvelles de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

Article U 13- Espaces libres, plantations et espaces boisés classés

Les végétaux utilisés doivent être plantés en tenant compte de la présence des réseaux.
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et figurant au plan.

Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article U 14- Coefficient d'Occupation des Sols

Néant

CHAPITRE II

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE IAU

CARACTERE DE LA ZONE IAU

Cette zone est constituée d'espaces naturels réservés pour l'urbanisation future :

La construction est subordonnée à la réalisation des travaux de viabilité à l'intérieur de la zone (voirie, eau potable, éclairage, électricité).

C'est une zone vouée à accueillir de l'habitat, des services/ commerces et des équipements.

Les constructions y sont autorisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus dans les orientations d'aménagement.

Article IAU 1 - Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

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

1- Les constructions à destination industrielle, agricole et d'entrepôt.

2- Les installations et travaux divers de type :

- les parcs d'attraction installés à titre permanent, les stands de tirs, les pistes de karting
- les dépôts de véhicules, sauf ceux liés à une activité de garage
- les terrains de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les caravanes isolées soumis à autorisation préalable (en application de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme).

3- L'ouverture de carrières.

Article IAU 2 - Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières

1. L'opération d'ensemble et les aménagements devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et le règlement.
2. Les locaux destinés à une activité artisanale devront être intégrés dans la même construction que l'habitation et l'affectation principale de la construction devra rester l'habitation.
3. Les extensions sont autorisées à condition qu'il ne soit pas créé de logement supplémentaire.
4. Les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'activités commerciales, services-bureaux et artisanales seront admis dès lors que leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage. Ces établissements seront admis sous réserve que la gêne qu'ils apportent ou les mouvements de circulation qu'ils suscitent restent compatibles avec le milieu environnant.

Article IAU 3 - Accès et voirie

1-ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation :

- soit directement,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité pour les usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les accès directs à la RD49 sont interdits.

2-VOIE NOUVELLE

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

Les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3-PISTES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS PIETONNIERS

Les caractéristiques minimales sont :

- Piste mixte piéton et cycle : 2,5 mètres
- Trottoir et cheminement piétonnier : 1,5 mètre.

Article IAU 4- Desserte par les réseaux

1- EAU

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

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

2- ASSAINISSEMENT

a-Eaux usées

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude hydrogéologique pourra être demandée. Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.

b-Eaux pluviales

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

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

- vers un réseau privé collectant ces eaux

ou

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

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

3- ÉLECTRICITE- TELEPHONE

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en technique discrète est obligatoire.

Article IAU 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article IAU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1- PAR RAPPORT A LA RD 49 :

Toute construction nouvelle doit être implantée avec un recul minimum de 6 mètres de l'emprise des routes départementales.

2. TOUTEFOIS, DES IMPLANTATIONS DIFFERENTES DE CELLES DEFINIES CI-DESSUS PEUVENT ETRE ADMISES :

- Les annexes, les piscines et leurs abris.
- Pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation de réseaux (EDF, téléphonie...).

Article IAU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

1 - Toute nouvelle construction devra être implantée soit:

- en limite séparative
- à une distance égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 3 mètres.

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

Article IAU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article IAU 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,3.

Article IAU 10 - Hauteur maximum des constructions

Rappels :

- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
- Les combles aménageables peuvent constituer au maximum un étage
- Dans le cas de constructions, ou parties de constructions implantées en front de rue, le niveau de sol à prendre en considération est celui du trottoir, au droit de l'alignement.
- Dans le cas d'un retrait de la construction par rapport à la voie, la hauteur définie ci-dessous est comptée à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 6 mètres sous sablière ou à l'acrotère.
Les équipements d'intérêt général ne sont pas soumis à cette règle.

Article IAU 11 - Aspect extérieur

1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES GENERALES

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

Sont interdits :

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

2. FAÇADES

La couleur des enduits sera dans les tons des enduits traditionnels, un nuancier est disponible en mairie.

Les bâtiments annexes seront construits selon les mêmes principes de volumes, matériaux et couleurs que l'habitation.

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

3. IMPLANTATION ET TERRASSEMENT

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

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

4. COUVERTURES-TOITURES

a- Les toitures traditionnelles :

La pente de couverture doit être comprise entre 30 et 40 %.
La couverture sera en tuiles de surface courbe et de teinte rouge.
Pour les constructions principales, les débords de toitures de 40 cm sont obligatoires.

D'autres matériaux de toiture sont autorisés pour les abris.

b- Les toitures non traditionnelles :

Les toitures-terrasses accessibles sont admises.

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

5. LES CLOTURES

Les clôtures sur l'espace public devront être composées d'un muret d'aspect traditionnel ne pouvant excéder 0,4 mètre surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage.
Ces murs devront être réalisés dans les mêmes teintes que l'habitation.

Les clôtures séparatives devront être composées soit :

- d'un mur enduit,
- d'un grillage
- d'une haie végétale.

Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

Article IAU 12 - Stationnement

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

1 – HABITATIONS :

Il est imposé :

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

Dans le domaine public ou collectif :
1 place par lot.

2 – CONSTRUCTION A USAGE D'ACTIVITES :

Il est imposé une place de stationnement :

- par 40 m² de surface de plancher pour les bureaux,
- par 60 m² de surface de plancher pour les locaux artisanaux.

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

3 – MODALITES D'APPLICATION

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

Article IAU 13 - Espaces libres et plantations

1 – ESPACES BOISES ET PLANTATIONS EXISTANTES

La protection des espaces boisés ou des haies existantes devra être compatible avec l'orientation d'aménagement. Tout arbre ou haie coupé ou détérioré doit être remplacé.

2 – ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS A CREER

a) Les espaces verts et libres à créer devront être réalisés et compatibles avec l'orientation d'aménagement.

b) Les espaces libres des unités foncières privatives doivent être organisés et comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 300 m² de terrain naturel.

Article IAU 14 - Coefficient d'occupation des sols

Néant.

ZONE IIAU

CARACTERE DE LA ZONE II AU :

Il s'agit d'espaces à caractère naturel destinés à être urbanisés :
La zone II AU est destinée à accueillir de l'habitat et des équipements. L'ouverture à l'urbanisation ne pourra être envisagée qu'après la réalisation des équipements publics (voie, eau, électricité, assainissement, défense incendie…) et nécessitera en préalable une modification du Plan Local d'Urbanisme. La construction de bâtiments pourra entraîner une participation au financement des équipements publics.

Article II AU 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1 – Les carrières.
2 – Les installations et travaux divers.
3 – Les installations classées.
4 – Les lotissements.
5 – Les constructions de toute nature.
6 – Les campings, caravanings et parcs résidentiels de loisirs.

Article II AU 2 au II AU 14

Néant

ZONE AUL

Caractère de la zone AUL

La zone AUL comprend des terrains partiellement équipés réservés à des opérations d'aménagement de loisirs et aux constructions et installations qui sont nécessaires au fonctionnement de cette activité.

Section 1- Nature de l'occupation des sols

Article AUL 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1 – Les carrières.

2 – Les installations et travaux divers autre que les terrains de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public.

3 – Les constructions de toute nature autres que celles autorisées à l'article AUL 2.

Article AUL 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières

1 – Les terrains de campings et caravaning et les habitations légères de loisirs soumis à autorisation préalable sous réserve d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement.

2 - Les constructions et installations liées aux activités sportives et de loisirs s'insérant dans un projet d'aménagement concernant la totalité de la zone.

Section 2- Conditions de l'occupation des sols

Article AUL 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 l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

Article AUL 4- Desserte par les réseaux

1- Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2- Assainissement

a- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit rejeter ses eaux usées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'assainissement des eaux usées devront être réalisés, à la charge du propriétaire. Le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément à la carte d'aptitude à l'assainissement autonome.

b- Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sous le contrôle des services municipaux tant au niveau de la conception du projet qu'au moment de l'exécution des travaux.

c- Électricité - téléphone

Dans la mesure du possible ces réseaux seront réalisés en souterrain.

Article AUL 5- Caractéristiques des terrains

Néant

Article AUL 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à 20 mètres au moins de l'axe du CD 49 pour les constructions d'habitation légère de loisirs (10 mètres pour les autres installations).
2 - Des implantations différentes sont autorisées sur les voies intérieures de la zone de loisirs.

Article AUL 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Article AUL 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant

Article AUL 9- Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Article AUL 10- Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions nouvelles à vocation d'habitation légère de loisirs ne pourra excéder 4 mètres à l'égout de toiture.
- Les installations liées à l'activité sportive et de loisirs ne pourront excéder 5 mètres.

Article AUL 11- Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et à l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings…) sauf s'ils sont volontairement destinés à une composition architecturale d'ensemble.

Article AUL 12- Stationnement

Le stationnement des véhicules devra être organisé en dehors des voies de circulation.

Article AUL 13- Espaces libres et plantations

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

Les espaces qui ne sont ni construits ni imperméabilisés seront traités sous forme d'espaces verts paysagers.

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

Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article AUL 14- Coefficient d'Occupation des Sols

Néant

CHAPITRE III

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Caractère de la zone A :

C'est une zone naturelle faiblement équipée qu'il convient de protéger de toute urbanisation dispersée en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles, ainsi que de la qualité du milieu naturel et des paysages, notamment les espaces boisés.
La zone A est divisée en deux secteurs :

- **le secteur Ap** entoure le bourg et constitue un espace agricole mettant en scène et en valeur le village. Les nouvelles constructions agricoles soumise à la législation des installations classées n'y seront plus autorisées.
- **le secteur A** autorise la construction de bâtiments agricoles.

Section 1- Nature de l'occupation des sols

Article A 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- *Dans le sous-secteur A :*

Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de celles citées à l'article A2.

- *Dans le sous-secteur Ap :*

1 – Les constructions nouvelles soumises à la législation des installations classées.

2 – Toutes constructions ou installations autres que celles soumises à des conditions particulières dans l'article 2.

Article A 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumises à des conditions particulières

- *Dans le sous-secteur Ap, sont admis :*

sous réserve, notamment, d'une desserte suffisante en réseaux et qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement naturel :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve qu'elles ne relèvent pas de la législation des installations classées ;
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités ayant comme support le site de l'exploitation ou prolongeant l'acte de production ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- la restauration des constructions agricoles existantes sans changement de destination à la date d'approbation du PLU ;
- l'extension des bâtiments existants localisée dans un rayon de 30 mètres maximum de l'emprise du bâtiment d'origine.

- *Dans le sous-secteur A sont admis :*

1- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;.

2- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte

de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

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

4- Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- L'extension maximale de 30% de la surface de plancher des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU. La surface de plancher totale de l'habitation ne pourra excéder 200 m² après extension.
- Les annexes (garage, abris de jardin et autres annexes) sont autorisées dans la limite de 50 m² de surface de plancher au total.
- Les piscines non couvertes et leurs locaux techniques sont autorisés dans la limite de 70 m² d'emprise au sol au total.

  L'annexe et les piscines devront être implantées à 30 mètres maximum du bâtiment d'habitation.

  La hauteur maximale des annexes ne devra pas dépasser 4 mètres au faîtage.

5- Le changement de destination des bâtiments désignés sur le document graphique sous réserve que :

- le changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.
- le bâtiment soit desservi par les réseaux
- le changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments :
  - soit en habitation
  - soit en commerces et activités de services
  - soit en bureau
  - soit en entrepôt.
  - soit en commerce de gros.
- Pour les changements de destination à vocation d'habitation, un seul logement est autorisé par bâtiment identifié, dans la limite d'une surface de plancher totale de 200 m² à usage d'habitation.

Section 2- Conditions de l'occupation des sols

Article A 3- Accès et voirie

1 – Accès

Pour être constructible toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou à une voie privée commune à plusieurs particuliers, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront pas être inférieurs à 3,00 mètres. Enfin, le nombre sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur celle de ces voies où le risque pour la sécurité sera le moindre.

2 – Voirie

Les caractéristiques (dimensions, formes…) : Ces voies doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et aménagées en conséquence. Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de circulation.

Voies en impasse : La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour.

Article A 4- Desserte par les réseaux

1 – Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la réglementation en vigueur et au schéma général de desserte par les réseaux.

2 – Réseau d'alimentation en eau :

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

Pour éviter tout phénomène de retour d'eau dans le réseau public d'eau potable, tout particulier qui utilise l'eau du réseau public à usage autre que domestique devra installer un dispositif de protection du réseau (bac de disconnection, disconnecteur...) adapté en fonction du risque généré par l'activité.

Les particuliers désirant utiliser un puits privé (usage agricole ou pour le jardin par exemple, excepté pour un usage alimentaire) devront réaliser un réseau totalement distinct de celui de la distribution publique.

3 – Assainissement

Cette zone n'est pas desservie par les réseaux publics collecteurs d'eaux usées. Elle est située en partie en zone d'assainissement non collectif.

a- Eaux usées

Le propriétaire de l'immeuble devra réaliser un dispositif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur et le Schéma communal d'assainissement. Préalablement à tous travaux (constructions nouvelles, restaurations, extensions de constructions existantes autres qu'une habitation), il peut être demandé à un particulier de réaliser une étude particulière visant à définir notamment le choix de la filière de traitement et le dimensionnement de l'installation, à la charge du pétitionnaire.

En secteur Ap, le raccordement ultérieur au réseau collectif devra être prévu.

b-Eaux pluviales

Il est interdit d'évacuer des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et à la charge exclusive du pétitionnaire.

Article A 5- Caractéristiques des terrains

Néant

Article A 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

La construction principale devra s'implanter à 5 mètres minimum de l'emprise de la voie.

2 CONSTRUCTIONS AGRICOLES

Les nouvelles constructions devront s'implanter à 20 mètres minimum de l'emprise de la voie.

En zone Ap, les extensions devront s'implanter à 20 mètres minimum de l'emprise de la voie.

3 CES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS :

- En zone A, des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- En zone Ap, des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et les agrandissements de constructions existantes (sauf bâtiments agricoles), à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- pour les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux (EDF, téléphonie…)
- pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant leur proximité immédiate.

Article A 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article A 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doit permettre le respect des règles de sécurité en vigueur.

Article A 9- Emprise au sol

L'extension de l'habitation existante ne devra pas dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction existante à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU.

Les annexes (garage, abris de jardin et autres annexes) sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol totale des annexes.

Les piscines ne sont pas assujetties par cette disposition.

Article A 10- Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions nouvelles mesurée à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ne pourra excéder :

- 10 mètres pour les constructions à usage agricole ;
- 7 mètres pour toutes les autres constructions
- 4 mètres au faîtage pour les annexes

avec une tolérance de 1 mètre supplémentaire pour permettre la réalisation d'un nombre entier d'étages ou pour assurer une meilleure liaison avec les constructions adjacentes.

Article A 11- Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toutes les façades devront être dans les tons des maisons anciennes (beige, ton pierre). Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traités avec le même soin que les façades principales.
Lors de la restauration des constructions existantes (granges et bâtiments présentant un intérêt patrimonial …) la couverture devra être en tuile de type canal ou romane.
Pour les nouveaux bâtiments agricoles, la couverture pourra être différente de la tuile canal mais elle devra présenter des teintes semblables (rouge).

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation, sous forme d'une demande de permis de construire ou d'une "déclaration de travaux exemptés de permis de construire notamment pour les extensions inférieures ou égales à 20 mètres carrés, les modifications de façades (ravalement, nouveaux percements, création de lucarnes, pose de châssis de toit) ainsi que pour les clôtures.

Article A 12- Stationnement

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

Article A 13- Espaces libres et plantations

Les espaces entourant les bâtiments agricoles qui ne sont ni construits ni imperméabilisés seront traités sous forme d'espaces verts ou de haies. Il est recommandé de consulter le CAUE pour l'insertion du bâtiment au sein de son environnement.

Dans la zone Ap : pour les espaces boisés classés signalés au plan, pour les parcelles riveraines de la Route Départementale, il sera exigé une plantation d'alignement composée de haies ou d'arbres.

Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14- Coefficient d'Occupation des Sols

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE IV

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE Nb

CARACTERE DE LA ZONE Nb :

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, écologique et esthétique.

La zone Nb correspond à des secteurs boisés ou naturels qu'il convient de préserver en raison de leur intérêt paysager, écologique et sylvicole. Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs essentiels le principe de protection stricte et les possibilités d'occupation des sols y sont rigoureusement limitées.

Section 1- Nature de l'occupation des sols

Article Nb 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

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

Article Nb 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières

Sont admis *:*

- les installations d'intérêt général lorsque les raisons techniques l'imposent.
- les installations nécessaires à l'exploitation forestière et les équipements d'infrastructure et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
- les équipements et aménagements nécessaires à la protection contre l'incendie de l'ensemble forestier.
- les équipements indispensables à la mise en valeur de la Forêt Domaniale et Départementale et à sa protection, sous réserve que ces équipements ne modifient pas fondamentalement la destination forestière de l'immeuble bénéficiaire et n'en constituent que les annexes indispensables.

Section 2- Conditions de l'occupation des sols

Article Nb 3- Accès et voirie

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la source d'eau potable.

Article Nb 4- Desserte par les réseaux

Néant

Article Nb 5- Caractéristiques des terrains

Néant

Article Nb 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle sera implantée à plus de 15 mètres de la limite du domaine public.

Article Nb 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Article Nb 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doit permettre le respect des règles de sécurité en vigueur.

Article Nb 9- Emprise au sol

Néant

Article Nb 10- Hauteur maximum des constructions

Néant

Article Nb 11- Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article Nb 12- Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article Nb 13- Espaces libres et plantations

1. Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver, à protéger ou à créer et soumis aux dispositions du code de l'urbanisme.

2. Autres plantations existantes

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

Section 3- Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Nb 14- Coefficient d'Occupation des Sols

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Zone Nc

CARACTERE DE LA ZONE NC :

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des risques naturels (inondations), écologique et esthétique.
Le sous-secteur Nc correspond aux périmètres de protection du captage d'eau potable de Très Peyros.

Section 1- Nature de l'occupation des sols

Article Nc 1- Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Toutes les formes d'occupation des sols à l'exception de celles liées à l'exploitation de la source d'eau potable.

Article Nc 2- Type d'occupation ou d'utilisation des sols soumise à des conditions particulières

Les installations d'intérêt général lorsque les raisons techniques l'imposent.

Section 2- Conditions de l'occupation des sols

Article Nc 3- Accès et voirie

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la source d'eau potable.

Article Nc 4 à Nc 5

Néant

Article Nc 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle sera implantée à plus de 3 mètres de la limite du domaine public.

Article Nc 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Article Nc 8 à Nc14

Néant