SAINT-MEZARD

- PLAN LOCAL D'URBANISME -

4- REGLEMENT LOCAL D'URBANISME

S.A.R.L. XMGE
51 rue Montablon - 32500 Fleurance
Tel : 05 62 06 22 31 - Fax : 05 62 06 27 06
E-mail : m.girardin@xmge.com

XMGE
GÉOMÈTRES EXPERTS
BUREAU D'ETUDE VRD

SOMMAIRE

REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME **PAGE 3**

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES **PAGE 4**

ARTICLE 1 -CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN PAGE 5

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS PAGE 5

ARTICLE 3 -DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES PAGE 5

ARTICLE 4 -LES RISQUES NATURELS PAGE 7

ARTICLE 5 - VESTIGES ARCHEOLOGIQUES PAGE 7

ARTICLE 6 – ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGE AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME PAGE 7

ARTICLE 7 - AUTRES DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES PAGE 8

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX DIFFERENTES ZONES du PLU **PAGE 9**

ANNEXES :

ANNEXE N°1 : EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME **PAGE 29**

ANNEXE N°2 : NOTIONS GENERALES RELATIVES AU DROIT DES SOLS LEXIQUE **PAGE 30**

ANNEXE N°3 : TYPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS AYANT UN INTERET PATRIMONIAL ET A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME **PAGE 33**

REGLEMENT

DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE I

DISPOSITIONS

GENERALES

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

article 1 - champ d'application territorial du plan

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Mézard.

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

Les articles du code de l'urbanisme du Chapitre Ier du titre Ier du livre Ier de la partie réglementaire restent applicables sur le territoire communal, à l'exception des articles R 111.3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R 111.24-2 du Code de l'Urbanisme.
S'appliquent sans préjudice :

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

. **des prescriptions liées aux autres législations**.

Demeurent applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur, les divers règlements de sécurité, la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, la réglementation relative à l'accessibilité de la voirie et des E.R.P. aux personnes à mobilité réduite…

Les règles spécifiques des lotissements approuvées depuis plus de 10 ans sont caduques sauf en ce qui concerne les lotissements dont les co-lotis ont demandé le maintien des règles. Lorsque les dispositions du PLU sont différentes de celles d'un lotissement, dont les règles demeurent en vigueur, les règles les plus contraignantes s'appliquent.

article 3 - division du territoire en zones

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

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

- **Les zones urbaines** sont dites "**zone U**", elles couvrent les parties du territoire déjà urbanisé, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **Les zones à urbaniser** sont dites **"zones AU"**, elles comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- **Les zones agricoles** sont dites **"zones A"**, sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles.

- **Les zones naturelles et forestières** sont dites **"zones N"**, sont classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui ne peuvent recevoir une autre affectation que celle prévue.

- **Les espaces boisés classés** soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme

- **Les éléments paysagers** à préserver en l'état au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

- **Le patrimoine bâti** à préserver en l'état au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

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

Les zones urbaines

Avec un secteur Ua

Zone bâtie du bourg avec une trame urbaine relativement resserrée. Elle comprend un potentiel de mixité de commerces, services, habitat et est riche de son patrimoine architectural et urbain.

Avec un secteur Ub

Zone bâtie à la périphérie du bourg avec une trame urbaine plus aérée correspondant à l'extension urbaine récente du village et quelques hameaux récents. Elle comprend un sous-secteur Ubx lié à des bâtiments à vocation économique.

Les zones à urbaniser

- **Zone AU1**

Zone non équipée ouverte à l'urbanisation pour l'habitat et les équipements moyennant des conditions d'aménagement urbain et de viabilisation constituant les bases d'un véritable maillage urbain, en extension de l'agglomération. Elle comprend des « orientations d'aménagement » en vue d'assurer ces conditions.

- **Zone AU2**

Zone non équipée fermée à l'urbanisation. Elle peut être ouverte à l'urbanisation par révision simplifiée du PLU. A terme, elle sera de même nature que le zone AU1, bénéficiant d'un maillage complet d'équipements.

Les zones agricoles sont dites « A »

Espace agricole à protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres. Les installations agricoles y sont favorisées.

Les zones naturelles sont dites « N »

Zone comprenant les espaces naturels et paysages préservés de l'urbanisation ou de transformations altérant les caractères essentiels existants.
Elle comprend un **secteur Ni**, lié aux espaces inondables, où toutes nouvelles occupations ou utilisations du sol est interdite.
Dans le **sous-secteur Nci**, seuls les travaux d'extension et de restauration sont autorisés.
Elle comprend un **secteur Nc**, destiné aux constructions isolées de non agriculteurs.
Elle comprend un **secteur Nca**, destiné à l'habitat de l'exploitant agricole, où seules quelques constructions pourront être admises, sous certaines conditions.
Enfin un **secteur Ne** lié à l'équipement de la station de pompage.

article 4 - les risques naturels

La commune de Saint-Mézard est soumise au risque d'inondation. A défaut de PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondations), les espaces concernés font l'objet d'un indice « i ». Dans ces espaces, toute occupation des sols devra respecter la prise en compte des risques.

article 5 - vestiges archéologiques

Conformément aux dispositions du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans des zones présentant un intérêt archéologique sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.
Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens *(articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal)*, le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

Selon l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques »

article 6 - éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme

Pour les espaces naturels protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et reportés sur le document graphique de zonage. Ces éléments préservés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie avant d'éventuels travaux. Le maire a un strict délai d'un mois pour instruire la déclaration préalable. Passé ce délai et en l'absence d'une réponse écrite du maire, la déclaration est autorisée de façon tacite.

article 7 - autres dispositions communes à l'ensemble des zones

- **Concernant l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'implantation des constructions est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir sauf si le règlement précise que l'article R-123-10-1 du CU s'applique.

TITRE II

DISPOSITIONS

APPLICABLES

AUX DIFFERENTES ZONES

DU PLU

ZONE U

ARTICLE U.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement permanent des caravanes et mobil-homes
- Les ouvertures de carrières et leur exploitation.
- Dans le secteur Ubx, toutes les occupations et utilisations du sol autres que les activités artisanales, le logement des personnes y travaillant, ainsi que les travaux d'affouillements et d'exhaussements du sol nécessaires aux activités artisanales.

ARTICLE U.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

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

Les affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés, et sous réserve de ne pas excéder 500m²

ARTICLE U.3 - ACCES ET VOIRIE

➢ 1. Accès

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

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

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

➢ 2. Voirie

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

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

ARTICLE U.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

➢ 1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

➢ 2. Assainissement :

➢ 2.1. Eaux usées :

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

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

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

➢ 2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué.

3. Electricité :

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

ARTICLE U.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les dispositions ci-après s'appliquent uniquement aux voies communales et chemins ruraux.

Dans le secteur Ua, la façade principale des constructions doit s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul si elles existent) portée au document graphique :

- Si le projet de construction jouxte une construction existante qui est en retrait, la construction à édifier pourra alors s'aligner sur celle qui est en retrait,

Dans le secteur Ub, la façade principale des constructions doit s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance comprise entre 5 et 10 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul si elles existent) portée au document graphique.

Des dérogations pourront être admises dans les cas suivants :

- Si les contraintes de la circulation l'exigent pour des problèmes de sécurité.
- pour les constructions secondaires, telles que les garages, annexes et piscines et les extensions.
- Pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, comme les transformateurs

ARTICLE U.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur Ua, les constructions principales doivent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans le secteur Ub, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres et un maximum de 10 mètres.

Des dérogations pourront être admises dans les cas suivants :

- Pour les constructions secondaires, telles que les garages, annexes et piscines et les extensions.
- Pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, comme les transformateurs.

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

Sans objet

ARTICLE U.9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE U.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ua, toute construction nouvelle, reconstruction totale ou surélévation de construction existante ne devra pas excéder 3 niveaux soit R+2.

Dans le secteur Ub, la hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 2 niveaux soit R+1.

Cette hauteur est fixée à 7 mètres pour les tours, les pigeonniers et les constructions à usage artisanal.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux bâtiments ou équipements public, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône électrique, etc…).

ARTICLE U.11 - ASPECT EXTERIEUR

I – dans le secteur Ua :

1 - Façades et matériaux :

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

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

-les annexes doivent présenter un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. Elles devront le cas échéant être accompagnées d'un traitement paysager.
-l'usage à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (comme le parpaing, la brique creuse, le béton cellulaire…)

2 – Toitures :

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

Les toitures seront en tuiles vieillies, sauf pour les transformateurs et les toitures couvertes en totalité, ou en partie, de panneaux solaires.

Dans tous les cas, les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions du site. Pour les constructions en R+1, le toit devra se terminer en croupe ou fausse croupe.

3 - Clôtures :

Elles seront constituées de haies vives, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut. La hauteur du mur bahut ne pourra pas excéder 0,50m sauf dans le cas de voisinage de clôtures existantes.

La hauteur maximale de clôture ne devra pas excéder 2 mètres (y compris après d'éventuels rehaussements).

II – dans le secteur Ub :

Les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme s'appliquent. Ainsi chaque autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être acceptée 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.
Pour les constructions en R+1, le toit devra se terminer en croupe ou fausse croupe.

III – constructions bioclimatiques ou à haute performance énergétique

Les dispositions précitées ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet

prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

ARTICLE U.12 - STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE U.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

ARTICLE U.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ZONE AU1

ARTICLE AU1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel

- Les constructions à usage agricole

- Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de produits chimiques, phytosanitaires, installations classées et de déchets

- Les terrains de camping et de caravaning,

- Le stationnement permanent des caravanes et mobil-homes

- Les ouvertures de carrières et leur exploitation.

ARTICLE AU1.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone ne sont autorisées que si elles :
-sont en cohérence avec les orientations particulières d'aménagement, lorsqu'elles existent.
- et que tous les réseaux nécessaires au bon fonctionnement de la zone soient réalisés.

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

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

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

Les affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés sous réserve de ne pas excéder 500m².

Les serres ne sont autorisées que sous réserve de ne pas excéder 1,8m de hauteur.

ARTICLE AU1.3 - ACCES ET VOIRIE

Les projets devront être compatibles avec les principes contenus dans les orientations d'aménagement.

➢ 1. Accès

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

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

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

➢ 2. Voirie

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

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

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

ARTICLE AU1.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

➢ 1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

➢ 2. Assainissement :

➢ 2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.
A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.
L'évacuation des eaux usées, issues d'activités économiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

➢ 2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué.

3. Electricité :

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

ARTICLE AU1.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AU1.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions ci-après s'appliquent uniquement aux voies communales et chemins ruraux.

La façade principale des constructions doit s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance comprise entre 5 et 10 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul si elles existent) portée au document graphique.

Des dérogations pourront être admises dans les cas suivants :
- Quand des principes différents sont définis dans les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.
- Si les contraintes de la circulation l'exigent pour des problèmes de sécurité.
- pour les constructions secondaires, telles que les garages, annexes et piscines et les extensions.
- Pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, comme les transformateurs

ARTICLE AU1.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur AU1, une des façades des constructions doit s'implanter soit à l'alignement soit une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres et un maximum de 10 mètres.

Des dérogations pourront être admises dans les cas suivants :
- Quand des principes différents sont définis dans les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.
- Pour les constructions secondaires, telles que les garages, annexes et piscines et les extensions.
- Pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, comme les transformateurs, bâtiments publics

ARTICLE AU1.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE AU1.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30%.
Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions publiques ;

ARTICLE AU1.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 2 niveaux soit R+1.

Cette hauteur est fixée à 7 mètres pour les tours, les pigeonniers et les constructions à usage artisanal.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux bâtiments ou équipements public, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône électrique, etc…).

ARTICLE AU1.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme s'appliquent. Ainsi chaque autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être acceptée 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.
Pour les constructions en R+1, le toit devra se terminer en croupe ou fausse croupe.
Les dispositions précitées ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

ARTICLE AU1.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

ARTICLE AU1.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, au moins, pour 4 places de stationnement. Les clôtures devront être conçues de façon à atténuer l'impact visuel des aires de stationnement.

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

ARTICLE AU1.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ZONE AU2

ARTICLE AU2.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les nouvelles occupations et utilisations du sol.

ARTICLE AU2.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les nouvelles occupations et utilisations du sol liées à des équipements publics ou des constructions d'intérêt général.

ARTICLE AU2.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE AU2.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

ZONE A

ARTICLE A. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et installations, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, sont interdites.

- Les dépôts de véhicules.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements du sol ne suivant pas la pente naturelle du terrain à la double condition :
  lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés
  et sous réserve de ne pas excéder 500m².

- La construction des bâtiments d'habitation des exploitants, lorsqu'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou d'intérêt général si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, du terrain sur lequel elles sont implantées.

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

➢ 1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

➢ 2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie
Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

➢ 1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

➢ 2. Assainissement :

➢ 2.1. Eaux usées :

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

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

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

➢ 2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué.

3. Electricité :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. En l'absence de celle-ci, il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

La façade principale des constructions doit être édifiée au minimum :

- à 10 mètres de l'axe des voies existantes ou à créer (voies communales et chemins ruraux)
- à 20 mètres de l'axe des routes départementales

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

La façade principale des constructions peut s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans tous les autres cas, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

Dans tous les cas, les constructions à usage d'élevage intensif devront être implantées à plus de 200m des zones urbaines ou à urbaniser.

Les éoliennes doivent être implantées à plus de 200mètres des zones urbaines ou à urbaniser.

Dans tous les cas, les constructions, sauf les installations de pompage, devront être implantées à plus de 5 mètres depuis le haut des berges des ruisseaux identifiés au plan de zonage.

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

Néant.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder deux niveaux soit R+1 ; pour les bâtiments à usage agricole, la hauteur maximum est portée à 12 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour nécessité technique motivée sous réserve d'un impact visuel acceptable.

La hauteur maximale est ramenée à 4m pour les serres et châssis.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

1 – Intégration

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

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

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (parpaing, briques creuses, béton cellulaire…).
Les constructions en ossature bois sont autorisées sous réserve que les éléments en bois soient revêtus d'un enduit en harmonie avec les teintes des enduits traditionnels de la région.

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

Dans tous les cas, les bâtiments à usage agricole ne pourront être admis que sous réserve d'une recherche particulière d'intégration :

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

2 – Toitures :

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

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront en tuiles vieillies canal ou romane, sauf pour les transformateurs et pour les toitures couvertes en totalité, ou en partie, de panneaux solaires. La couverture et la couleur des toitures des constructions nouvelles de bâtiments techniques doivent rester en harmonie avec les bâtiments déjà existants. Les panneaux solaires sont autorisés

Pour les constructions en R+1, le toit devra se terminer en croupe ou fausse croupe.

3 - Clôtures :

Elles seront constituées de haies vives, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut. La hauteur du mur bahut ne pourra pas excéder 0,50m sauf dans le cas de voisinage de clôtures existantes justifiant des dispositions différentes.
La hauteur maximale de clôture ne devra pas excéder 2 mètres (y compris après d'éventuels rehaussements).

4 – divers :

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

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il pourra être imposé un traitement des espaces immédiats des constructions par une végétation arbustive et des plantations afin d'en atténuer la perception de la volumétrie générale.

Les espaces boisés classés délimités sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Ainsi, chaque coupe ou abattage d'arbre devra faire l'objet d'une déclaration préalable. Par ailleurs, la conservation de ces espaces boisés est la règle.

Les espaces boisés et alignements d'arbre, qui présentent un intérêt patrimonial et/ou paysager, sont délimités sur le document graphique et sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Ainsi, chaque coupe ou abattage d'arbre devra faire l'objet d'une déclaration préalable et des mesures compensatoires pourront être à réaliser.

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

Néant.

ZONE N

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles d'habitat permanent, excepté dans le secteur Nca

- les garages, les annexes, les piscines, les gîtes, les aires de camping et de caravaning, excepté dans les secteurs Ne, Nc et Nca.

- Les habitations légères de loisirs,

- Les constructions à usage d'activités industrielles.

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets

- Les dépôts de véhicules,

- Le stationnement permanent des caravanes et mobil-homes,

- Les parcs d'attractions,

- Les extensions des constructions existantes, exceptés dans les secteurs Nc, Nca et Nci.

- Toutes les constructions et installations nouvelles dans le secteur Ni sauf celles mentionnées à l'article N.2

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements du sol ne suivant pas la pente naturelle du terrain à la double condition :
  lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés
  et sous réserve de ne pas excéder 500m².

- Les bâtiments à usage agricole, forestier, ou d'entretien de l'état naturel de la zone, bâtiments annexes de faible dimension dont la présence dans le site est justifiée par les dispositions mises en œuvre pour en assurer la protection ou l'entretien.

- Le changement de destination en préservant l'aspect extérieur pour toute construction vernaculaire agricole existante à la date d'approbation du présent PLU si la capacité des équipements le permet.

- Dans les secteurs Nc et Nca, l'extension à vocation d'habitat hors véranda pour toute construction vernaculaire agricole existante à la date d'approbation du présent PLU est limitée à 350m² de SURFACE DE PLANCHER (existant + extension).

- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou d'intérêt général si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, du terrain sur lequel elles sont implantées.

- Les aménagements légers nécessaires à l'accueil du public en vue de la découverte du milieu naturel et de son exploitation.

- Dans le sous-secteur Nci, seuls les travaux de restauration et d'extension sont autorisés sous réserves de prendre en compte toutes les mesures pour se protéger du risque d'inondation.

- Dans le secteur Ni : les équipements collectifs et d'intérêt général liés aux infrastructures, aux réseaux divers et équipements publics.

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

➢ 1. Accès

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

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

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

➢ 2. Voirie

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

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

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

➢ 1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

➢ 2. Assainissement :

➢ 2.1. Eaux usées :

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

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics réalisés pour s'y substituer. Ce

dispositif sera confirme à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement communal si il existe.

- **2.2. Eaux pluviales :**

Les aménagements devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué.

3. Electricité :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. En l'absence de celle-ci, il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

La façade principale des constructions doit être édifiée au minimum :

- à 10 mètres de l'axe des voies existantes ou à créer et au-delà de la marge de recul portée sur le document graphique (voies communales et chemins ruraux).
- à 20 mètres de l'axe des routes départementales et au-delà de la marge de recul portée sur le document graphique

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

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

La façade principale des constructions peut s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans tous les autres cas, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

Dans tous les cas, les constructions à usage d'élevage intensif devront être implantées à plus de 200m des zones urbaines ou à urbaniser.

Les éoliennes doivent être implantées à plus de 200 mètres des zones urbaines ou à urbaniser.

Dans tous les cas, les constructions, sauf les installations de pompage, devront être implantées à plus de 5 mètres depuis le haut des berges des ruisseaux identifiés au plan de zonage.

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

Dans les secteurs Nc et Nca, la distance maximale entre deux constructions implantées sur une même unité foncière est fixée à 20 mètres, la distance minimale est fixée à 4 mètres.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs Nca et Nc, l'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation s'ajoutant aux constructions à usage d'habitation existantes ou pouvant faire l'objet de réhabilitation pour le devenir, ne doit pas représenter un total de plus de 10% de la surface des parcelles affectées au dit secteur ; ce chiffre sera porté à 20% pour les secteurs d'une surface inférieure à 1000m².

ARTICLE N.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Tout étage supplémentaire sur une construction existante ne devra pas remettre en cause le caractère naturel prédominant de la zone, il devra être accompagné d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact sur la qualité des sites environnants.
La hauteur totale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder deux niveaux soit R+1 ; pour les bâtiments à usage agricole, la hauteur maximum est portée à 12 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour nécessité technique motivée sous réserve d'un impact visuel acceptable.

La hauteur maximale est ramenée à 4m pour les serres et châssis.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

1 – Intégration :

Dans les espaces bâtis présentant un intérêt patrimonial et délimités sur le document graphique de zonage, au titre des dispositions de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, les éléments architecturaux de qualité doivent être préservés ou restaurés en respectant l'unité volumétrique et d'aspect des ensembles bâtis, des éléments traditionnels : toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures…
La conservation du caractère initial de ces éléments bâtis devra s'appuyer sur les spécificités mentionnées dans la fiche descriptive portée dans l'annexe n°3 du présent règlement.

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

Le bâtiment principal et les annexes seront conçus de manière à présenter une unité architecturale à l'intérieur de chaque unité foncière
L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (parpaing, briques creuses, béton cellulaire…)

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

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

2 – Toitures :

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

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront en tuiles vieillies canal ou romane, sauf pour les toitures couvertes en totalité, ou en partie, de panneaux solaires. La couverture et la couleur des toitures des constructions nouvelles de bâtiments techniques doivent rester en harmonie avec les bâtiments déjà existants. Les panneaux solaires sont autorisés

Pour les constructions en R+1, le toit devra se terminer en croupe ou fausse croupe.

3 - Clôtures :

Elles seront constituées de haies vives, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut. La hauteur du mur bahut ne pourra pas excéder 0,50m sauf dans le cas de voisinage de clôtures existantes justifiant des dispositions différentes.
La hauteur maximale de clôture ne devra pas excéder 2 mètres (y compris après d'éventuels rehaussements).

4 – divers :

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

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les espaces boisés classés portés au document graphique de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

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

Néant.

ANNEXE N°1
Extraits du Code de l'Urbanisme

Sous-section 1

Localisation et desserte des constructions,

aménagements, installations et travaux

« Art. *R. 111-2. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

« Art. *R. 111-4. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

« Art. *R. 111-15. - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Sous-section 3

Aspect des constructions

« Art. *R. 111-21. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE N°2
NOTIONS GENERALES RELATIVES AU DROIT DES SOLS

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

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

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

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

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

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

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

3. Les habitations

Les habitations sont dites individuelles ou collectives.

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

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

L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Une extension peut-être envisagée soit en hauteur (c'est une surélévation) soit à l'horizontale.

Une annexe est une construction, qui a un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisée sur le même terrain, et qui est soit accolée à cette construction soit implantée à l'écart de celle-ci. Elle n'est affectée ni à l'habitation, ni à l'activité.
A ce titre sont notamment considérés comme des annexes : un garage, un abri de jardin, un abri à vélos, les remises, les locaux techniques, les dépendances diverses…

La construction vernaculaire agricole comprend tous les bâtiments de la ferme : la grange, l'étable, le garde-pile, la remise à charrettes, etc... Sont inclus dans cette catégorie les dépendances éloignées (grange en plein champ, maisonnette de vigne, cabanon, etc.) ou les édifices appartenant à la communauté (fournil, lavoir, puits, etc.). Cette notion sous-entend une notion patrimoniale forte.

4. Emprise au sol

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

5. Equipements

Il est convenu d'appeler :

- **extension :** la construction d'un nouveau réseau (électricité, eau, assainissement, téléphone),

- **renforcement :** une modification de la section et des supports d'une ligne électrique ou l'augmentation de diamètre d'une conduite souterraine.

- **branchement :** en terme de réseau d'eau et d'assainissement le raccord du bâtiment créé à ces réseaux situés au droit de la parcelle à desservir.

6. Les limites de propriétés

➢ **a) alignement :**

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

➢ **b) limites séparatives :**

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

8. Hauteur d'une construction

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

9. La surface de plancher

L'article L.112-1 du code de l'urbanisme défini la **surface de plancher** comme la «somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment déduction faite des vides et des trémies».

La surface de plancher sera le nouveau critère à prendre en compte dans le calcul de la densité d'une unité foncière.

ANNEXE N°3 : TYPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS AYANT UN INTERET PATRIMONIAL ET A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME

Construction isolée à préserver au titre de l'article L123-1-5-7°

Situation sur la commune



Référence carte de zonage :

1

Type d'élément :

Ensemble comportant deux habitations (et bâtiments agricoles contemporains)

Lieu-dit :

Coulom

Cadastre :
N° feuille(s) cadastrale(s), n° parcelle(s)
AS n°27

Extrait du plan cadastral



Descriptif (historique, anecdotes, façades, toitures, remarques…):
Maison de Maitre à plan rectangulaire. Façade d'honneur ordonnancée flanquée d'un pigeonnier à toiture 4 pentes et « coyau ». Un jardin arboré est clos d'un mur bahut. Une autre maison, vraisemblablement l'ancien corps de ferme, à l'aspect d'une étable à plan quasi carré. Toiture à croupe faitière, 2 pentes. Plantations arborées d'agrément et vernaculaires harmonisant l'ensemble.

Enjeu architectural et patrimonial :
Très bel ensemble, très intimiste. L'environnement rural est majeur dans la qualité du site. Les volumes existants sont suffisants pour toute augmentation des surfaces habitables. Toute construction et/ou extension sont à proscrire sur les parcelles listées.

Photos













Construction isolée à préserver au titre de l'article L123-1-5-7°

Situation sur la commune



Référence carte de zonage :

2

Type d'élément :

Maison d'habitation et 2 moulins à vent y compris 1 hangar agricole

Lieu-dit :

Moulins de Lussan

Cadastre :
N° feuille(s) cadastrale(s), n° parcelle(s)
AD n°60

Extrait du plan cadastral



Descriptif (historique, anecdotes, façades, toitures, remarques…):
Habitation à plan carré en RDC + comble sur caves. Toiture à 4 pentes. Porte d'entrée avec piliers et fronton en applique. 2 moulins à vent dont 1 encore couvert. 1 hangar agricole et une mare maçonnée.

Enjeu architectural et patrimonial :
Sur un point culminant l'ensemble forme un « repère » dans le paysage qu'il convient de ne pas perturber par de nouvelles constructions sur les parcelles listées.
Le hangar pourrait être réhabilité pour extension de surfaces habitables (bardage bois nécessaire)

Photos













Construction isolée à préserver au titre de l'article L123-1-5-7°

Situation sur la commune



Référence carte de zonage :

3

Type d'élément :

Maison et corps de ferme

Lieu-dit :

Saint-Bazile

Cadastre :
N° feuille(s) cadastrale(s), n° parcelle(s)
AS n°82

Extrait du plan cadastral



Descriptif (historique, anecdotes, façades, toitures, remarques…):
Maison de Maitre 18ème à plan rectangulaire flanquée à l'arrière d'un important corps de ferme formant une cour à 2 façades. Pigeonnier à toiture 4 pentes et « Coyau », un autre corps de ferme important.
Jardin de façade, arboré et clos de mur bahut.
Belle allée d'Ifs taillés et arbres d'ornements de qualité.

Enjeu architectural et patrimonial :
Ensemble très cohérent dans un écrin de qualité. Les volumes existants sont largement suffisants pour toute augmentation des surfaces habitables. Toutes constructions et/ou extensions sont à proscrire sur les parcelles listées.

Photos







Construction isolée à préserver au titre de l'article L123-1-5-7°

Situation sur la commune



Référence carte de zonage :

4

Type d'élément :

Bâtisse de caractère à toiture d'ardoise

Lieu-dit :

Mont Saint Jean

Cadastre :
N° feuille(s) cadastrale(s), n° parcelle(s)

AR n°45

Extrait du plan cadastral



Descriptif (historique, anecdotes, façades, toitures, remarques…):
Demeure cubique à 2 niveaux + 1 demi-niveau (plus un ajout RDC en façade sud).
Toiture d'ardoise flanquée de deux cheminées de briques.
Escalier à double révolution sur la façade est.
Très beau parc arboré (dépérissant) dominant l'église de Notre Dame d'Esclaux.

Enjeu architectural et patrimonial :
Point d'orgue d'un ensemble paysager faisant corps avec le parc de Notre Dame d'Esclaux, la bâtisse de Mont Saint Jean doit conserver sa posture.

Photos








Construction isolée à préserver au titre de l'article L123-1-5-7°

Situation sur la commune



Référence carte de zonage :

5

Type d'élément :

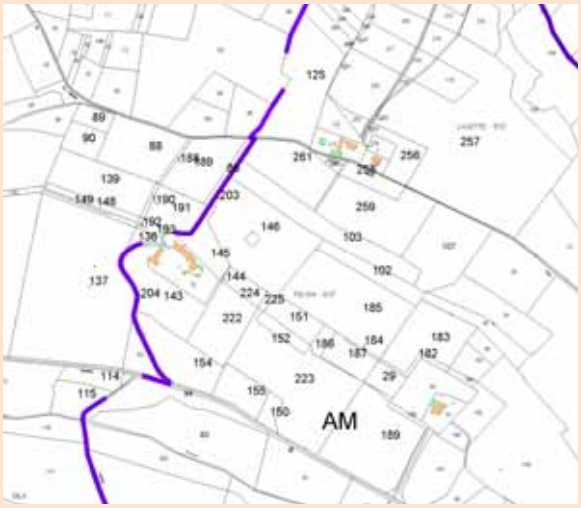
Château et dépendances, y compris, parc et terres agricoles

Lieu-dit :

Feuga

Cadastre :
N° feuille(s) cadastrale(s), n° parcelle(s)
AM n°97

Extrait du plan cadastral



Descriptif (historique, anecdotes, façades, toitures, remarques…):
Certaines parties de l'ensemble des bâtiments ont été reconstruits en 1818.
Corps principal à aile unique et retournement. « L'ajouté » comprenant une galerie à l'étage et une tour néo médiévale.
Deux « clochetons » aux angles du corps principal.
L'ensemble comprend un corps de ferme et une autre tour adossée à un bâti habitable.
Ecrin magnifique fermé par un parc et les terres agricoles attenantes.

Enjeu architectural et patrimonial :
Ensemble majestueux ne pouvant supporter de constructions nouvelles sur le parcellaire listé.

Photos



