

Commune de **SAUVIAC** *Département du Gers*

PLAN LOCAL D'URBANISME

*Pièce 5
Règlement écrit*



*PLU Approuvé en Conseil Municipal le 23 Octobre 2015
Enquête Publique du 29 Juillet 2015 au 03 Septembre 2015*



*T.A.D.D.
56 rue du Pic du Midi
65190 Poumarous
05 62 35 59 76
06 73 36 25 73
amandine.raymond@tadd.fr
www.tadd.fr*



*Atelier Sols Urbanisme & Paysages
12 rue de l'église
65690 Angos
06 85 91 98 06
atelier-sols-et-paysages@orange.fr*



*Pyrénées Cartographie
3 rue de la fontaine de Craste
65200 Asté
05 62 91 46 86
06 72 78 9 55
guillaume.arlandes@pyrcarto.fr
www.pyrcarto.fr*

Sommaire

<u>1</u>	<u>INTRODUCTION</u>	<u>2</u>
1.1	PORTEE GENERALE DU REGLEMENT	2
1.2	STRUCTURE DU REGLEMENT	2
<u>2</u>	<u>REGLEMENT</u>	<u>3</u>
2.1	DISPOSITIONS GENERALES	3
2.2	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »	9
2.3	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU »	15
2.4	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AUI »	21
2.5	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES « A »	27
2.6	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES « N »	34

1 INTRODUCTION

1.1 Portée Générale du Règlement

Conformément aux dispositions des articles R123-4 et R123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans le territoire communal couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme (PLU).

1.2 Structure du Règlement

Le Règlement comprend cinq titres :

Titre I : Dispositions générales

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles

Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles

2 REGLEMENT

2.1 Dispositions Générales

1 - CHAMP D'APPLICATION :

Etablis conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, ce règlement et ses documents graphiques s'appliquent aux personnes physiques et morales, publiques ou privées sur l'ensemble du territoire communal de SAUVIAC.

2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre zones : zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs.

- Les zones urbaines sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la lettre « U ». Elles correspondent :
 - Soit à des secteurs déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipements ;
 - Soit à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir de nouvelles constructions.
- Les zones à urbaniser sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la lettre « AU ». Il s'agit de zones à urbaniser correspondant à des secteurs naturels ou agricoles de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- Les zones agricoles sont repérées au document graphique par la lettre « A ». Elles correspondent à des « secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. »
- Les zones naturelles sont repérées au document graphique par la lettre « N ». Il s'agit de zones naturelles et / ou forestières correspondant à « des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une

exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »

Une ou plusieurs lettres peuvent être rajoutées permettant de distinguer des zones différentes ou au besoin des secteurs différents à l'intérieur d'une même zone.

Lorsque le règlement mentionne une zone sans préciser ou exclure des secteurs de cette zone, le règlement s'applique pour l'ensemble de la zone et de ses secteurs.

Le Plan Local d'Urbanisme identifie également des éléments remarquables du paysage qu'il convient de « protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques » et définit « le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».

3 - PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES LIES AU RISQUE « RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES »

Toute demande d'occupation et d'utilisation des sols sera soumise au respect des prescriptions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) liés aux risques de retrait et gonflement des argiles

(PPRn en annexe du PLU).

4 - IDENTIFICATION DES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

Dans le cadre de la préservation et de la valorisation de l'identité communale et de la qualité du cadre de vie et de l'environnement, et conformément à l'article L123-1-5 iii 2° du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie et localise les éléments du paysage, sites ou secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

A ce titre, la trame verte et bleue est identifiée au titre de la préservation des paysages et des continuités écologiques :

- Ripisylve des rivières de la Petite Baïse et de la Baïsole : conserver les haies qui longent les rives et les boisements

rivulaires et remplacer les arbres abattus par des espèces locales équivalentes.

- Cours d'eau identifiés pour la TVB : maintien du libre écoulement des eaux.
- Sur l'ensemble de la commune, préserver le paysage bocager en garantissant la pérennité des éléments paysagers boisés identifiés (bois, haies et éléments ponctuels) : si destruction, restitution du même élément dans un secteur équivalent de la commune.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU sont soumis à déclaration, et devront respecter les prescriptions évoquées ci-dessus.

5 - CINASPIC (CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF)

Sont concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau, assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie,... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique. Ne sont pas concernés les bâtiments à caractère administratifs.

Les dispositions réglementaires générales et spécifiques à chaque zone ne s'appliquent pas pour ce type d'ouvrages.

Toutes les justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

A noter qu'en « cas de constructions d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15/06/1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituées par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversées ».

6 - APPLICATION DES REGLES DU P.L.U. AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE :

Les règles édictées par le P.L.U. ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction (article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme).

7 - DESTINATION DES BATIMENTS (ART. 123-9 DU CODE DE L'URBANISME)

Le Code de l'Urbanisme définit 9 catégories de destination pour les constructions : (article R123-9 du Code de l'Urbanisme).

- Habitation ;
- Hébergement hôtelier ;
- Bureaux ;
- Commerce ;
- Artisanat ;
- Industrie ;
- Exploitation agricole ou forestière ;
- Entrepôt.

De plus, le Code de l'urbanisme définit également les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Une construction entre dans la catégorie d'hébergement hôtelier quand elle respecte au moins l'une des deux conditions suivantes :

- Le caractère temporaire de l'hébergement ;
- L'existence d'un minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, accueil, blanchisserie,...).

8 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE DIX ANS (ART. L111-3 DU CODE DE L'URBANISME)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée. Le respect des règles inscrites dans le ou les PPR en vigueur devront néanmoins être respectées.

A défaut, la reconstruction pourra être interdite.

9 - TRAVAUX PORTANT SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AU PRESENT REGLEMENT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions du

règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

10 - DEFINITIONS

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

Annexe : construction qui a un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisée sur le même terrain. Elle ne doit pas entraîner d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante.

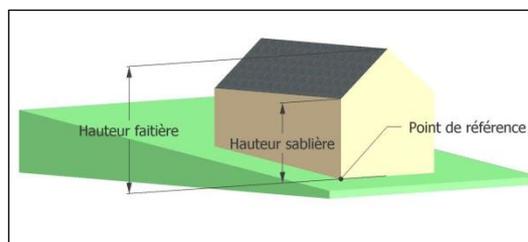
A ce titre sont considérés comme annexes : les garages, abris de jardin, remises, locaux techniques, dépendances diverses.

Accès : ne sont pas considérés comme des accès existants les passages ayant pour seule fonction de permettre le passage des piétons sans permettre le passage des véhicules à moteur tels que les voitures.

Contiguïté entre deux constructions : elle ne peut être procurée par un élément de décor (type arc, fausse poutre,...), mais doit correspondre à la mitoyenneté de volumes réellement exploitables

Mode de calcul de la hauteur d'un bâtiment :

La hauteur des constructions est mesurée à partir de l'altitude du contact le plus bas entre construction et terrain naturel.



Limites séparatives : ensemble des limites parcellaires d'une propriété, matérialisées ou non par une clôture ou des bornes de repère (bornage) implantées à la cote des sols existants.

Elles délimitent la surface d'une propriété par rapport au domaine public (alignement), ou par rapport aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle)

Sablière : poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade.

Faitage : point le plus haut de la toiture où se rejoignent les pans de toiture

Alignement : décision administrative qui fixe la largeur de la voie publique c'est-à-dire la limite qui ne doit pas être dépassée par une construction en bordure du domaine public.

2.2 Dispositions applicables aux zones urbaines « U »

U1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

- les constructions nouvelles à destination agricole ou sylvicole ;
- les constructions à destination industrielle ;
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés.

U2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Sont autorisées sous conditions particulières :

- les constructions à destination de bureaux, commerces, artisanat et entrepôts à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité de vie (non polluantes, sans nuisances et sans dangerosité pour le voisinage).
- les extensions des constructions agricoles et sylvicoles existantes à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité de vie (non polluantes, sans nuisances et sans dangerosité pour le voisinage).

U3 DESSERTE : ACCES ET VOIRIE

Accès :

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 et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long des voies départementales et communales.

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.

Voirie nouvelle :

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les éventuelles voies et impasses autorisées comporteront un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer aisément pour faire demi-tour.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière pour une meilleure structuration du quartier.

U4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement :

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales / irrigation / drainage :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et des eaux d'irrigation et de drainage dans les canaux correspondants doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité – télécommunications :

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

U5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

U6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIESGénéralités

Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, chemins ruraux, et voies privées ouvertes à la circulation automobile.

Règle

Les constructions doivent être implantées :

- à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement ou de l'emprise d'une voie départementale ;
- à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement ou de l'emprise des autres voies.

Exceptions :

Une exception pourra être accordée :

- dans le cas des bâtiments existants pour lesquels les travaux d'amélioration des performances énergétiques demandés conduisent à un empiétement sur les marges de recul prévues ;
- en cas d'impossibilité technique dûment justifiée liée à la nature du sol ou à la topographie.

Des implantations différentes seront admises ou imposées pour permettre l'extension, la surélévation ou le changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U., qui pourra se faire à une distance de l'alignement au moins égale à celle du bâtiment d'origine lorsque ce bâtiment ne respecte pas la règle établie par le présent règlement.

U7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.Règle

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

Ruisseaux:

Au droit des ruisseaux identifiés comme tels sur les plans de zonage, les constructions seront implantées à une distance de 10 mètres par rapport au haut des berges. Exceptions

Des implantations différentes à ces dispositions réglementaires seront admises ou imposées pour permettre l'extension, la surélévation ou le changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. avec un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant. Cependant, la règle relative au recul vis-à-vis des ruisseaux, cours d'eau et canaux reste applicable.

U8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

En dehors des annexes, deux constructions non contiguës et implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à 3 mètres.

La contiguïté entre deux constructions, ne peut être procurée par un élément de décor (type arc, fausse poutre,...), mais doit correspondre à la mitoyenneté de volumes réellement exploitables.

U9 EMPRISE AU SOL

Non règlementée.

U10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau du terrain naturel ou des emprises publiques et des voies ne pourra pas excéder 2 niveaux, soit 1 étage sur rez de chaussée (R+1) ou 7 mètres sous sablière ou à l'acrotère.

Exceptions :

Lors de l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure aux

limites autorisées, la même hauteur pourra être conservée pour des raisons architecturales ou d'harmonie des volumes.

U11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

. La couleur et le type de matériaux pour les façades, menuiserie et les toitures seront choisis parmi les teintes des constructions environnantes, toutefois, d'autres types de matériaux et couleurs sont autorisés, si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site, et dans le cas de mise en

œuvre de dispositifs liés au développement durable utilisant des bio technologies ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles (toitures végétales,...). Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation de son intégration dans l'environnement.

. Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

Clôtures : les clôtures ne sont pas obligatoires ; les types de clôtures autorisés sont les suivants :

- haies végétales ;
- mur plein d'une hauteur de 1,5 à 1,6 m, de couleur en harmonie avec le bâti avoisinant pour les matériaux devant être revêtus ;
- muret d'une hauteur maximale de 20 cm surmonté d'un grillage ;
- grillage seul.

U12 STATIONNEMENT

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

U13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes composées d'essences locales.

Les espaces libres hors stationnement et voirie sont obligatoirement aménagés en espaces verts ou en jardins. Ces espaces verts représenteront 60% au moins de l'unité foncière.

U14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

U15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le bâti tirant parti d'une orientation bioclimatique sera privilégié :

- Apports solaires : il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Des protections solaires pourront être proposées pour le confort d'été.
- Protection contre les vents : le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

U16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

2.3 Dispositions applicables aux zones à urbaniser « AU »

Données indicatives :

Les zones AU correspondent à des secteurs situés à proximité du bourg à vocation principale d'habitation, de commerces et services ; elles peuvent être insuffisamment ou non équipées ; leur urbanisation est possible au fur et à mesure de la réalisation des équipements, et doit suivre le cas échéant les Orientations d'Aménagement et de Programmation inscrites dans le PLU.

AU1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

- les constructions nouvelles à destination agricole ou sylvicole ;
- les constructions à destination industrielle ;
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés.

AU2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Sont autorisées sous conditions particulières :

- les constructions à destination de bureaux, commerces, artisanat et entrepôts à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité de vie (non polluantes, sans nuisances et sans dangerosité pour le voisinage).
- les extensions des constructions agricoles et sylvicoles existantes à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité de vie (non polluantes, sans nuisances et sans dangerosité pour le voisinage).

AU3 DESSERTE : ACCES ET VOIRIE

Accès :

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 et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense

incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long des voies départementales et communales.

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.

Voirie nouvelle :

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les éventuelles voies et impasses autorisées comporteront un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer aisément pour faire demi-tour.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière pour une meilleure structuration du quartier.

AU4

DESSERTES PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement :

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales / irrigation / drainage :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et des eaux d'irrigation et de drainage dans les canaux

correspondants doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité – télécommunications :

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

AU5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

AU6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Généralités

Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, chemins ruraux, et voies privées ouvertes à la circulation automobile.

Règle

Les constructions doivent être implantées :

- à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement ou de l'emprise d'une voie départementale ;
- à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement ou de l'emprise des autres voies.

Des exceptions pourront être accordées :

- dans le cas des bâtiments existants pour lesquels les travaux d'amélioration des performances énergétiques demandés conduisent à un empiétement sur les marges de recul prévues ;
- en cas d'impossibilité technique dûment justifiée liée à la nature du sol ou à la topographie.

Des implantations différentes seront admises ou imposées pour permettre l'extension, la surélévation ou le changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U., qui pourra se faire à une distance de l'alignement au moins égale à celle du bâtiment d'origine lorsque ce bâtiment ne respecte pas la règle établie par le présent règlement.

AU7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.Règle

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

Ruisseaux:

Au droit des ruisseaux identifiés comme tels sur les plans de zonage, les constructions seront implantées à une distance de 10 mètres par rapport au haut des berges. .

Exceptions

Des implantations différentes seront admises ou imposées pour permettre l'extension, la surélévation ou le changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. avec un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant. Cependant, la règle relative au recul vis-à-vis des cours d'eau reste applicable.

AU8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

En dehors des annexes, deux constructions non contiguës et implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à 3 mètres.

La contiguïté entre deux constructions, ne peut être procurée par un élément de décor (type arc, fausse poutre,...), mais doit correspondre à la mitoyenneté de volumes réellement exploitables.

AU9 EMPRISE AU SOL

Non règlementée

AU10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau du terrain naturel ou des emprises publiques et des voies ne pourra pas excéder

2 niveaux, soit 1 étage sur rez de chaussée (R+1) ou 7 mètres sous sablière ou à l'acrotère.

Exceptions :

Lors de l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure aux limites autorisées, la même hauteur pourra être conservée pour des raisons architecturales ou d'harmonie des volumes.

AU11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

. La couleur et le type de matériaux pour les façades, menuiserie et les toitures seront choisis parmi les teintes des constructions environnantes, toutefois, d'autres types de matériaux et couleurs sont autorisés, si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site, et dans le cas de mise en

œuvre de dispositifs liés au développement durable utilisant des bio technologies ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles (toitures végétales,...). Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation de son intégration dans l'environnement.

. Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

Clôtures : les clôtures ne sont pas obligatoires ; les types de clôtures autorisés sont les suivants :

- haies végétales ;

- mur plein d'une hauteur de 1,5 à 1,6 m, de couleur en harmonie avec le bâti avoisinant pour les matériaux devant être revêtus ;
- muret d'une hauteur maximale de 20 cm surmonté d'un grillage ;
- grillage seul.

AU12 STATIONNEMENT

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

AU13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes composées d'essences locales.

Les espaces libres hors stationnement et voirie sont obligatoirement aménagés en espaces verts ou en jardins. Ces espaces verts représenteront 60% au moins de l'unité foncière.

AU14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

AU15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le bâti tirant parti d'une orientation bioclimatique sera privilégié :

- Apports solaires : il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Des protections solaires pourront être proposées pour le confort d'été.
- Protection contre les vents : le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

AU16 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

2.4 Dispositions applicables aux zones à urbaniser « AUy »

Données indicatives

La zone à urbaniser AUy correspond au secteur à vocation d'activités agricoles et artisanales situé à proximité de la RD2 ; son urbanisation est possible au fur et à mesure de la réalisation des équipements, et doit suivre le cas échéant les Orientations d'Aménagement et de Programmation inscrites dans le PLU.

AUy1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits :

- le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravanning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les parcs d'attractions, terrains de sports motorisés,
- les dépôts de matériaux ou de déchets.

AUy2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Les constructions à destination d'habitations à condition qu'elles soient utiles et liées aux activités autorisées.

AUy3 DESSERTE : ACCES ET VOIRIE

Accès :

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 et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des

conditions de sécurité le long des voies départementales et communales.

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.

Pour cette zone, l'accès se fera obligatoirement sur la route communale d'accès au village.

Voirie nouvelle :

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les éventuelles voies et impasses autorisées comporteront un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer aisément pour faire demi-tour.

AU4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement :

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales / irrigation / drainage :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et des eaux d'irrigation et de drainage dans les canaux correspondants doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité – télécommunications :

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

AUy5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

AUy6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIESGénéralités

Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, chemins ruraux, et voies privées ouvertes à la circulation automobile.

Règle

Les constructions doivent être implantées :

- à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement ou de l'emprise d'une voie départementale ;
- à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement ou de l'emprise des autres voies.

Une exception pourra être accordée :

- dans le cas des bâtiments existants pour lesquels les travaux d'amélioration des performances énergétiques demandés conduisent à un empiètement sur les marges de recul prévues ;
- en cas d'impossibilité technique dûment justifiée liée à la nature du sol ou à la topographie.

AUy7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.Règle

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

Ruisseaux:

Au droit des ruisseaux identifiés comme tels sur les plans de zonage, les constructions seront implantées à une distance de 10 mètres par rapport au haut des berges.

AUY8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

En dehors des annexes, deux constructions non contiguës et implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à 3 mètres.

La contiguïté entre deux constructions, ne peut être procurée par un élément de décor (type arc, fausse poutre,...), mais doit correspondre à la mitoyenneté de volumes réellement exploitables.

AUY9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

AUY10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau du terrain naturel ou des emprises publiques et des voies ne pourra pas excéder 13 mètres sous sablière ou à l'acrotère.

AUY11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

. La couleur et le type de matériaux pour les façades, menuiserie et les toitures seront choisis parmi les teintes des constructions environnantes de mêmes types, toutefois, d'autres types de matériaux et couleurs sont autorisés, si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site, et dans le cas de mise en

œuvre de dispositifs liés au développement durable utilisant des bio technologies ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles (toitures végétales,...). Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation de son intégration dans l'environnement.

. Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

Clôtures : les clôtures ne sont pas obligatoires ; les types de clôtures autorisés sont les suivants :

- haie végétale ;
- mur plein d'une hauteur de 1,5 à 1,6 m, de couleur prise dans le nuancier pour les matériaux devant être revêtus ;
- muret d'une hauteur maximale de 20 cm surmonté d'un grillage ;
- grillage seul.

AUY12 STATIONNEMENT

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

AUY13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes composées d'essences locales.

AUY14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

AUY15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le bâti tirant parti d'une orientation bioclimatique sera privilégié :

- Apports solaires : il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que

les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Des protections solaires pourront être proposées pour le confort d'été.

- Protection contre les vents : le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

AUy16**INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

2.5 Dispositions applicables aux zones agricoles « A »

Données indicatives :

Les zones A correspondent aux secteurs à vocation agricole.

Les zones Ah correspondent aux secteurs agricoles à constructibilité limitée à vocation d'habitat.

Les zones Aa correspondent aux secteurs agricoles à constructibilité limitée à vocation mixte habitat et agriculture (sièges d'exploitation).

Les zones Ai correspondent aux secteurs agricoles soumis au risque d'inondation

A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Toutes les constructions ou occupations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article A2.

A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Sont autorisées sous conditions particulières :

Secteur « A » :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- 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.

Secteur « Ah » :

A condition que les réseaux existent en quantité suffisante :

- l'extension mesurée (à hauteur de 30 % de la surface au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU) et le changement de destination des constructions existantes ;
- les aménagements et constructions nouvelles d'annexes tels que

garage, abris de jardins ou piscine dès lors qu'ils ne créent pas une nouvelle habitation.

Secteur « Aa »

A condition que les réseaux existent en quantité suffisante :

- les constructions et installations à conditions qu'elles soient nécessaires ou liées à l'exploitation agricole ;
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires ou liées au gardiennage des installations existantes (présence obligatoire de l'exploitant sur le site) ;
- l'extension mesurée (à hauteur de 30 % de la surface au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU) et le changement de destination des constructions existantes ;
- les terrains de camping à condition que leur capacité n'excède pas 6 tentes ou caravanes ;
- les aménagements et constructions nouvelles d'annexes tels que garage, abris de jardins ou piscine dès lors qu'ils ne créent pas de nouvelles habitations.

Secteur « Ai »

Les constructions et installations avec un recul de 10 mètres des berges du cours d'eau identifié.

A3 DESSERTE : ACCES ET VOIRIE

Accès :

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 et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation

peut être interdit. La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long des voies départementales et communales.

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.

Voirie nouvelle :

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les éventuelles voies et impasses autorisées comporteront un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer aisément pour faire demi-tour.

A4

DESSERTES PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement :

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales / irrigation / drainage :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et des eaux d'irrigation et de drainage dans les canaux correspondants sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité – télécommunications :

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

A5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

A6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIESGénéralités

Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, chemins ruraux, et voies privées ouvertes à la circulation automobile.

Règle

Les constructions doivent être implantées :

- à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement ou de l'emprise d'une voie départementale ;
- à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement ou de l'emprise des autres voies.

Une exception pourra être accordée :

- dans le cas des bâtiments existants pour lesquels les travaux d'amélioration des performances énergétiques demandés conduisent à un empiètement sur les marges de recul prévues ;
- en cas d'impossibilité technique dûment justifiée liée à la nature du sol ou à la topographie.

A7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.Règle

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

Ruisseaux,

Au droit des ruisseaux identifiés comme tels sur les plans de zonage, les constructions seront implantées à une distance de 10 mètres par rapport au haut des berges.

A8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

En dehors des annexes, deux constructions non contiguës et implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à 3 mètres.

La contiguïté entre deux constructions, ne peut être procurée par un élément de décor (type arc, fausse poutre,...), mais doit correspondre à la mitoyenneté de volumes réellement exploitables.

A9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

A10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Secteurs « A » :

Non réglementé.

Secteurs « Ah » et « Aa » :

La hauteur des constructions à usage d'habitations, y compris les extensions et aménagements, ne pourra pas excéder 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée avec un maximum de 7 m de hauteur sous sablière ou à l'acrotère.

Exceptions :

Lors de l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure aux limites autorisées, la même hauteur pourra être conservée pour des raisons architecturales ou d'harmonie des volumes.

A11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

. La couleur et le type de matériaux pour les façades, menuiserie et les toitures seront choisis parmi les teintes des constructions environnantes, toutefois, d'autres types de matériaux et couleurs sont autorisés, si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site, et dans le cas de mise en

œuvre de dispositifs liés au développement durable utilisant des bio technologies ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles (toitures végétales,...). Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation de son intégration dans l'environnement.

. Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

Clôtures : les clôtures ne sont pas obligatoires ; les types de clôtures autorisés sont les suivants :

- haies végétales ;
- mur plein d'une hauteur de 1,5 à 1,6 m, de couleur prise dans le nuancier pour les matériaux devant être revêtus ;
- muret d'une hauteur maximale de 20 cm surmonté d'un grillage ;
- grillage seul.
- Clôtures mobiles tels que fils électriques, bandeaux,...

A12 STATIONNEMENT

Non réglementé

A13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes composées d'essences locales.

A14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

A15 **PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Secteur « A » :

Non réglementé

Secteurs « Ah » et « Aa » :

Le bâti tirant parti d'une orientation bioclimatique sera privilégié :

- Apports solaires : il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Des protections solaires pourront être proposées pour le confort d'été.
- Protection contre les vents : le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

A16 **INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

2.6 Dispositions applicables aux zones naturelles « N »

Données indicatives

Les zones N correspondent aux secteurs à vocation naturelles.

Les zones Ni correspondent aux secteurs soumis à un risque inondation

N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Toutes les constructions ou occupations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article N2.

N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Sont autorisées sous condition :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation sylvicole ;
- 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.

Ces constructions sont autorisées sous réserve de prendre en compte le risque inondation dans les secteurs Ni (recul obligatoire de 10 mètres des berges des cours d'eau identifiés sur le plan de zonage).

-

N3 DESSERTE : ACCES ET VOIRIE

Accès :

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 et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense

incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long des voies départementales et communales.

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.

Voirie nouvelle :

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les éventuelles voies et impasses autorisées comporteront un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer aisément pour faire demi-tour.

N4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement :

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales / irrigation / drainage :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et des eaux d'irrigation et de drainage dans les canaux correspondants sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité – télécommunications :

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

N5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Généralités

Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, chemins ruraux, et voies privées ouvertes à la circulation automobile.

Règle

Les constructions doivent être implantées :

- à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement ou de l'emprise d'une voie départementale ;
- à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement ou de l'emprise des autres voies.

Une exception pourra être accordée :

- dans le cas des bâtiments existants pour lesquels les travaux d'amélioration des performances énergétiques demandés conduisent à un empiètement sur les marges de recul prévues ;
- en cas d'impossibilité technique dûment justifiée liée à la nature du sol ou à la topographie.

N7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Règle

A moins que le bâtiment ne soit implanté à la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié

de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ruisseaux.:

Au droit des ruisseaux identifiés comme tels sur les plans de zonage, les constructions seront implantées à une distance de 10 mètres par rapport au haut des berges.

N8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

En dehors des annexes, deux constructions non contiguës et implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à 3 mètres.

La contiguïté entre deux constructions, ne peut être procurée par un élément de décor (type arc, fausse poutre,...), mais doit correspondre à la mitoyenneté de volumes réellement exploitables.

N9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

N10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

N11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,

- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

. La couleur et le type de matériaux pour les façades, menuiserie et les toitures seront choisis parmi les teintes des constructions environnantes, toutefois, d'autres types de matériaux et couleurs sont autorisés, si l'architecture du bâtiment exige un autre matériau et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site, et dans le cas de mise en

œuvre de dispositifs liés au développement durable utilisant des bio technologies ou favorisant les économies d'énergies et des ressources naturelles (toitures végétales,...). Tout projet entrant dans ce cadre doit comporter l'étude précise de ces ouvrages et une présentation de son intégration dans l'environnement.

. Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

Clôtures : les clôtures ne sont pas obligatoires ; les types de clôtures autorisés sont les suivants :

- Haie végétale ;
- mur plein d'une hauteur de 1,5 à 1,6 m, de couleur prise dans le nuancier pour les matériaux devant être revêtus ;
- muret d'une hauteur maximale de 20 cm surmonté d'un grillage ;
- grillage seul.
- Clôtures mobiles tels que fils électriques, bandeaux,...

N12 STATIONNEMENT

Non réglementé

N13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes composées d'essences locales.

N14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

N15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

-

N16 **INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé