

E

Commune de Sabailan



P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme de Sabailan

Règlement

Délibération du CM de Sabailan en date du 31/10/2013 – arrêt du projet d'élaboration de PLU

Enquête publique du 16/06/2014 au 15/07/2014

Approuvé par le Conseil Municipal le : _____

Approuvé par le Préfet le : _____



DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles L111-1-4, L111-2, L111-3, L111-3-1, L111-4 à L111-12, R 111.1 à R111.49 (sauf les articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2) du Code de l'Urbanisme.

Et s'il y a lieu :

- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - Les zones d'aménagement différé
 - Le droit de préemption urbain
 - Les zones d'aménagement concerté
 - Les plages d'étude (périmètre de travaux publics)
 - Les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres,
- Les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières,
- Les dispositions du décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. délimite :

- des zones urbaines (U).
- des zones à urbaniser (AU).
- des zones agricoles (A, Aaa, Ah, Ae).
- des zones naturelles (N).
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts .
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ,
- les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées,
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard ou pour les extensions de ces bâtiments.

ARTICLE 5 PERMIS DE DEMOLIR

Non réglementé

ARTICLE 6 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

En application de l'article R425-31, tous les dossiers de demandes de permis concernant des travaux mentionnés à l'article 4 du décret 2004-490 du 3 juin 2004 devront être transmis au Préfet de Région – Service Régional de l'Archéologie de Midi-Pyrénées (Direction Régionale des Affaires Culturelles), dans les conditions prévues par le décret susvisé.

Les travaux mentionnés à l'article 4- 4° du décret 2004-490 du 3 juin 2004 doivent, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire ou d'aménager en application du code de l'urbanisme, faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du même service.

ARTICLE 7 CLOTURES

Non réglementé

ARTICLE 8 DEFINITIONS

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

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 de véhicules à moteur tels que les voitures

Alignement: limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

Aménagement: travaux n'entraînant aucun changement de destination ni extension de la construction initiale.

Annexe d'habitation: construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante à usage d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante.

En font notamment partie : les abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels, terrasses...

Bâtiment: construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales.

En sont exclus notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains, terrasses...

Caravanes isolées: caravanes soumises à autorisation en application de l'article R111- 40 du Code de l'Urbanisme.

Changement de destination: travaux visant à changer l'usage initial de la construction existante, sans extension de celle-ci.

Distance entre constructions: distance minimale calculée horizontalement entre tous points des murs de façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants: balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, arcs, poutres...

Emprise: projection verticale au sol de l'ensemble de la construction ou de ses annexes, à l'exclusion des éléments suivants: gouttières, avant toit

Ensemble ou groupement d'habitations: groupe d'au moins 3 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

Extension de construction: augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci.

Cette augmentation doit être mesurée par rapport à la capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres) et notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction nouvelle accolée à celle existante.

Extension d'activité: le caractère de l'activité initiale doit être maintenu et ne doit pas changé ni créer une nouvelle activité.

Hauteur: en l'absence de précision, elle est calculée au faîtage du toit, à l'exclusion des cheminées et antennes.

Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public: 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 administratif.

Limites séparatives: limites de la propriété autres que celle avec les voies ou emprises publiques.

Niveau: dès lors que la hauteur dépasse 1,80, les niveaux correspondent aux étages (rez-de-chaussée et étages) situés en dessous de l'égout du toit et au dessus du niveau du sol naturel ou aménagé. Les caves ne sont pas comptées comme niveau lorsqu'elles sont entièrement enterrées. Les greniers ou combles sont comptés comme niveaux lorsqu'ils comportent des ouvertures équivalentes à des fenêtres.

En cas de terrain en pente entraînant des différences de niveau selon les façades, la règle de niveau prescrite doit s'appliquer à toutes les façades.

Planté (plantation): aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses,...). En sont exclus tous éléments minéraux (voies, murs,...).

Propriété: ensemble de terrains d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

Recul, retrait: il est calculé à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants: balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...

Par contre, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur,...), le recul est calculé à partir du toit.

Superficie de terrain: il s'agit de surface de la propriété sur laquelle est située la construction, indépendamment du nombre de constructions existantes ou prévues, et en l'absence de précisions, indépendamment des limites de zonage.

Voie: en l'absence de précision, il s'agit des voies privées ou publiques existantes préalablement à l'autorisation. Les voies faisant partie du projet ne sont pas prises en compte.

ARTICLE 9 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

Les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction (article R123-10-1).

DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

ZONE U

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les constructions à usage agricole ou industriel.

Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés, non liés à une activité existante

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage.

L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.

Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

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

Sont autorisées sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

Les activités à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.

Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles soient liées à l'activité normale de la cité, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine.

Les parcs de stationnement à condition qu'ils n'entraînent pas la destruction même partielle d'îlots construits.

Les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits.

La reconstruction ou le changement de destination des constructions à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins 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.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE U 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Les réseaux devront être enterrés.

Les coffrets techniques intégrés dans le paysage.

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.

Les réseaux publics d'assainissement des eaux pluviales

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

Tout projet d'habitat devra intégrer un dispositif de récupération d'eaux pluviales.

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement des eaux usées et conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Si c'est le cas, l'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain. Dans les zones d'assainissement collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

ARTICLE U 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE U 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'espace public et à l'emprise des voies.

Cette règle ne s'applique pas :

- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la topographie.
- pour les piscines.
- pour les annexes d'habitations
- pour les extensions des bâtis existants ne respectant pas la règle, sans réduire le recul déjà existant

ARTICLE U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des bâtiments existants ne respectant pas la règle, si l'extension n'aggrave pas la distance entre les bâtiments et les limites séparatives.

ARTICLE U 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 mètres minimum les uns des autres.

ARTICLE U 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE U 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-dechaussée, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

ARTICLE U 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 - Généralités :

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme). Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants.

2 - Dispositions particulières

Les toitures :

L'aspect extérieur s'harmonisera avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions locales dont les traits dominants sont :

- des toitures généralement à plusieurs pentes.
- des couvertures en matériaux de tuiles canal ou romanes.

Les toitures terrasses et toitures végétales sont autorisées

Conjointement, pourront être utilisées les systèmes permettant d'exploiter les énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques; tuiles photovoltaïques...).

Les teintes :

Pour les façades

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en fonction d'un nuancier de couleurs de type Haut Savès en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.

Les bardages en bois dotés de teintes naturelles seront autorisés à l'exception des constructions de type « chalet ». (annexe)

Nuancier pour les menuiseries acceptées (fenêtres, contrevents, portes)

Bleu

Vert

Rouge

Blanc

Gris

Marron

Teintes naturelles du bois

Teintes naturelles des bardages bois acceptées

Les bardages en bois dotés de teintes naturelles seront autorisés.

Les clôtures :

Sont autorisées les clôtures végétalisées.

Hauteur maximum des haies : 2,50 m

Inscription des constructions et terrain naturel :

Les constructions devront s'inscrire dans la pente afin de minimiser la modification de la forme du terrain naturel.

Le rapport de la construction à la pente : respecter le modelé naturel du terrain

Adaptation des niveaux de la construction à la pente en évitant le plus possible les modifications de terrain, les décaissements et les murs de soutènement.

Sens du bâtiment ou faitage parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux

ARTICLE U 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules devra être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors de l'espace public.

ARTICLE U 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les limites séparatives et la limite avec l'espace public devra être plantée à partir d'un mélange d'essences locales.

ZONE AU

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'entrepôts.

Les constructions à usage agricole.

Les constructions et les installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage.

Les terrains de camping ou de caravanage.

Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attraction, terrains de sports motorisés.

Les carrières.

Les parcs résidentiels de loisirs.

Les caravanes isolées.

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

L'implantation des constructions et installations devra être compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Dans toutes les zones AU, le projet devra respecter les préconisations des orientations d'aménagement (annexes).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins 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.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

Dans les zones AU, les voies de desserte devront respecter les caractéristiques définies dans les orientations d'aménagement, et respecter le schéma d'organisation de la zone définie sur les plans. Les constructions doivent permettre des conditions d'accès suffisantes pour le reste de la zone.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux devront être enterrés.
Les coffrets techniques intégrés dans le paysage.

Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

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.

Les réseaux publics d'assainissement des eaux pluviales

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

Tout projet d'habitat devra intégrer un dispositif de récupération d'eaux pluviales.

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement des eaux usées et conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Si c'est le cas, l'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain. Dans les zones d'assainissement collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

ARTICLE AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'espace public et à l'emprise des voies (hors RD632) .

Cette règle ne s'applique pas :

- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la topographie.
- pour les piscines.
- pour les annexes d'habitations
- pour les extensions des bâtis existants ne respectant pas la règle, sans réduire le recul déjà existant

Au sein de la bande de 75 m de part et d'autre de la D632 (route à grande circulation) :

- les extensions du bâti non agricole existant et les annexes ne devront s'implanter en deçà du recul existant.
- Les bâtiments agricoles doivent être implantés avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'emprise de la RD632. L'extension des bâtiments agricoles existants situés en deçà des 10 mètres est possible, tant qu'elle ne réduit pas le recul existant.

ARTICLE AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des bâtiments existants ne respectant pas la règle, si l'extension n'aggrave pas la distance entre les bâtiments et les limites séparatives.

ARTICLE AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 mètres minimum les uns des autres.

ARTICLE AU 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée, pour les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - Généralités :

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants.

2 - Dispositions particulières

Les constructions devront s'intégrer à l'environnement des lieux. Tous les matériaux de constructions de type tôles ondulées sont interdits

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'en soigner l'intégration architecturale.

Les teintes :

Pour les façades

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en fonction d'un nuancier de couleurs de type Haut Savès en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.

Les bardages en bois dotés de teintes naturelles seront autorisés à l'exception des constructions de type « chalet ». (annexe)

Nuancier pour les menuiseries acceptées (fenêtres, contrevents, portes)

Bleu

Vert

Rouge

Blanc

Gris

Marron

Teintes naturelles du bois

Teintes naturelles des bardages bois acceptées

Les bardages en bois dotés de teintes naturelles seront autorisés.

Les clôtures :

Sont autorisées les clôtures végétalisées.

Hauteur maximum des haies : 2,50 m

Inscription des constructions et terrain naturel :

Les constructions devront s'inscrire dans la pente afin de minimiser la modification de la forme du terrain naturel.

Le rapport de la construction à la pente : respecter le modelé naturel du terrain

Adaptation des niveaux de la construction à la pente en évitant le plus possible les modifications de terrain, les décaissements et les murs de soutènement.

Sens du bâtiment ou faitage parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux

Les clôtures :

Côté rues, les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'une clôture végétale.

Elles peuvent être subordonnées d'un muret maçonné n'excédant pas 50 cm de hauteur.

Elles seront d'une hauteur maximale de 2 mètres.

En limite séparative les clôtures seront végétalisées et auront également, si elles existent, une hauteur maximale de 2 mètres. Les essences locales seront privilégiées.

Inscription des constructions et terrain naturel :

Les constructions devront s'inscrire dans la pente afin de minimiser la modification de la forme du terrain naturel.

ARTICLE AU 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement doit se faire à l'intérieur de la parcelle.

Emplacements à prévoir:

Le stationnement des véhicules devra être adapté aux besoins des constructions et installations nouvelles et doit être assuré en dehors de l'espace public.

ARTICLE AU 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les limites séparatives et la limite avec l'espace public devra être plantée à partir d'un mélange d'essences locales.

ZONE A

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Toute construction ou installation est interdite sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole ou celles nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif.

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

Les dépôts de ferrailles ou de matériaux et tous autres déchets.

L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.

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

Toute construction ou installation ne devra pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages et aux zones d'habitat situées à proximité. Au sein du tissu agricole, sont identifiées 3 types de zone. Au sein de ces trois zones sont admises toutes constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les zones Aaa :

Ces zones correspondent aux sièges d'exploitations des agriculteurs. Sont autorisés tout projet de constructions en lien avec la production et la diversification de l'agriculture (agro tourisme, vente à la ferme, ateliers de transformation, logements de fonction des chefs d'exploitation et associés dont la présence sur le site est déterminante dans la pérennité de l'activité et la gestion menée sur l'exploitation, l'hébergement des ouvriers...).

Dans les zones Ah :

Ces zones correspondent à l'habitat diffus des administrés non liés à l'activité agricole. Sont autorisées l'extension de l'habitation et des annexes.

Dans les zones Ae :

Ces zones correspondent à la présence d'artisans implantés au sein du tissu agricole, non liés à l'activité agricole. Sont autorisées les constructions venant concourir à la pérennité de leur activité ainsi que les extensions.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins 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.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité

qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un retrait de la construction de 20 mètres est obligatoire le long de la départementale D632. La sortie directe ne sera autorisée que sur l'existant ou devra être groupé avec une sortie existante, la création d'une nouvelle desserte ne sera pas autorisée.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux devront être enterrés.

Les coffrets techniques intégrés dans le paysage.

Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

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.

- Les réseaux publics d'assainissement des eaux pluviales

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

Tout projet d'habitat devra intégrer un dispositif de récupération d'eaux pluviales.

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement des eaux usées et conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Si c'est le cas, l'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain. Dans les zones d'assainissement collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'espace public et à l'emprise des voies (hors RD632) .

Cette règle ne s'applique pas :

- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la topographie.
- pour les piscines.
- pour les annexes d'habitations
- pour les extensions des bâtis existants ne respectant pas la règle, sans réduire le recul déjà existant

Au sein de la bande de 75 m de part et d'autre de la D632 (route à grande circulation) :

- les extensions du bâti non agricole existant et les annexes ne devront s'implanter en deçà du recul existant.
- Les bâtiments agricoles doivent être implantés avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'emprise de la RD632. L'extension des bâtiments agricoles existants situés en deçà des 10 mètres est possible, tant qu'elle ne réduit pas le recul existant.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 200 mètres des zones U.

Les constructions seront implantées à au moins 10 mètres des ruisseaux et des cours d'eau. Les installations ou constructions de pompage des eaux ou de traitement des eaux pourront s'implanter en limite de berge.

ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété, les bâtiments doivent être accolés ou implantés à 3 mètres minimum les uns des autres.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les teintes :

Pour les façades

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en fonction d'un nuancier de couleurs de type Haut Savès en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.

Les bardages en bois dotés de teintes naturelles seront autorisés à l'exception des constructions de type « chalet ». (annexe)

Nuancier pour les menuiseries acceptées (fenêtres, contrevents, portes)

Bleu

Vert

Rouge

Blanc

Gris

Marron

Teintes naturelles du bois

Teintes naturelles des bardages bois acceptées

Les bardages en bois dotés de teintes naturelles seront autorisés.

Les clôtures :

Sont autorisées les clôtures végétalisées.

Hauteur maximum des haies : 2,50 m

Inscription des constructions et terrain naturel :

Les constructions devront s'inscrire dans la pente afin de minimiser la modification de la forme du terrain naturel.

Le rapport de la construction à la pente : respecter le modelé naturel du terrain

Adaptation des niveaux de la construction à la pente en évitant le plus possible les modifications de terrain, les décaissements et les murs de soutènement.

Sens du bâtiment ou faitage parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux

Inscription des constructions et terrain naturel :

Les constructions devront s'inscrire dans la pente afin de minimiser la modification de la forme du terrain naturel.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS

Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration sur les espaces délimités comme espaces boisés classés sur le document graphique.

ZONE N

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation des sols est interdite à l'exception des installations et constructions soumises à des conditions particulières et listées à l'article N-2 ci-après.

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

Dans les zones Ns :

Aucune construction et extension ne sont autorisées.

ARTICLE N 3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'espace public et à l'emprise des voies (hors RD632) .

Cette règle ne s'applique pas :

- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la topographie.
- pour les piscines.
- pour les annexes d'habitations
- pour les extensions des bâtis existants ne respectant pas la règle, sans réduire le recul déjà existant

Au sein de la bande de 75 m de part et d'autre de la D632 (route à grande circulation) :

- les extensions du bâti non agricole existant et les annexes ne devront s'implanter en deçà du recul existant.
- Les bâtiments agricoles doivent être implantés avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'emprise de la RD632. L'extension des bâtiments agricoles existants situés en deçà des 10 mètres est possible, tant qu'elle ne réduit pas le recul existant.