

Alpes de Haute Provence

Commune de CRUIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision simplifiée n°1

REGLEMENT

PLU approuvé le 27-12-2007 par délibération du Conseil Municipal Révision simplifiée prescrite par délibération du Conseil Municipal le 20-12-2012	RÉVISION SIMPLIFIÉE N°1 Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal de ce jour Cruis, le 12 OCT. 2015 Le Maire : Félix MOROSO  	
--	---	--

SOMMAIRE

TITRE I.....	2
DISPOSITIONS GENERALES.....	2
TITRE II.....	11
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	11
ZONE U1.....	12
ZONE U2.....	17
ZONE Ut.....	22
TITRE III.....	26
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....	26
ZONE A.....	27
ZONE N.....	31
Annexes :.....	37
1 - Descriptif des Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer.....	37
Liste des emplacements réservés.....	38



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de CRUIS (Alpes de Haute Provence).

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION REGLEMENTAIRE

Rappel article R 111-1 nouveau : « Les dispositions du présent chapitre (règles générales de l'urbanisme) sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois :

a) Les dispositions des articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20 et R 111-22 à R 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L 313-1 du présent code. »

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :

a - la Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine n°2003-710 du 1^{er} août 2003,

b - la Loi n° 92.3 du 3 janvier 1992, dite "Loi sur l'Eau",

c - la Loi n° 93.24 du 8 janvier 1993, dite "Loi Paysages",

d - la Loi n° 85.729 du 18 juillet 1985, dite "Loi Aménagement",

e - la Loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, dite « Loi Montagne »,

f - les périmètres protégés au titre de la loi du 2 mai 1930, relative aux monuments historiques et aux sites et figurés sur les documents graphiques,

g - les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, lesquelles sont reportées sur les plans ci-joints, et dont les effets sont définis à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme et précisés sur la liste annexée,

h - le Code de la Construction et de l'Habitation,

i - les droits des tiers ou particuliers tels qu'issus du Code Civil,

j - la protection des zones boisées en application du Code Forestier réglementant les défrichements : articles L 311 et suivants du Code Forestier (cf. annexes),

k - la prévention des incendies de forêts et la réglementation sur l'emploi du feu: Arrêtés Préfectoraux n° 2007-1697 et 2004-570 (cf. annexes).

Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité .

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité des co-lotis, conformément aux dispositions de l'article L 315-3 du Code de l'Urbanisme, en ait demandé le maintien et que l'autorité compétente ait statué dans le même sens.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par ce plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, délimitées sur les plans de zonage.

a- Les **zones urbaines**, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent Règlement, sont :

- la **zone U1** : à vocation d'habitat dense, de services et d'activités commerciales, caractérisée par des constructions en ordre continu et sur l'alignement des voies, correspondant au noyau urbain du village ;
- la **zone U2** : de faible densité, à vocation d'habitat, de services, de commerces ou d'artisanat, correspondant à l'extension du village ;
- la **zone Ut** : à vocation d'activités sportives, touristiques et de loisirs.

b- Les **zones** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent Règlement sont :

- la **zone A**, agricole, qui concerne les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;
- la **zone N, naturelle et forestière**, qui concerne les secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend des secteurs Na à vocation agricole, Ne à vocation d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et Nh à vocation d'habitat.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions de cet article pourront être appliquées par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occuper le sol à condition qu'il n'y ait pas une incohérence architecturale ou urbanistique avec l'environnement.

A l'exclusion de toute dérogation, des **adaptations mineures** pourront être accordées si elles sont rendues nécessaires et sont justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir:

- *la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...);*
- *la configuration des parcelles (parcelles comprises entre plusieurs voies et/ou emprises publiques, topographie, forme...);*
- *le caractère des constructions avoisinantes (implantation, hauteur, aspect...).*

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Lorsqu'un **bâtiment existant** n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Néanmoins, **l'extension et la surélévation éventuelle d'une construction** autorisée antérieurement, dont l'implantation existante n'est pas conforme aux dispositions des articles 6, 7 ou 8 du règlement de la zone concernée pourront être autorisées.

Cette disposition particulière s'appliquera à la partie de l'extension prévue dans le prolongement des façades existantes qui ne respecteraient pas les dispositions réglementaires des articles visés ci avant.

La restauration d'un bâtiment en application du deuxième alinéa de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme est autorisée uniquement dans les zones urbaines, sous réserve des cas et conditions spécifiques prévues par le règlement applicable à chaque zone. Elle est interdite dans la zone agricole A et dans la zone naturelle et forestière N.

Rappel article L 111-3-2° alinéa du code de l'urbanisme : *«Peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 421-5 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »*

ARTICLE 6 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

a - Assainissement individuel :

A l'intérieur des propriétés, les rejets d'eaux pluviales ne devront pas être dirigés vers les réseaux d'eaux usées. De même, en aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif

En l'absence de réseau public d'assainissement "eaux usées", l'installation des dispositifs d'assainissement autonome des maisons individuelles devra être conforme aux règles techniques définies par la législation en vigueur.

Aussi, est annexé au présent dossier, l'arrêté du 6 mai 1996 consolidé en date du 24 décembre 2003, fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif. Il s'agit de la législation en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

Par ailleurs, il conviendra de se référer, notamment avant toute demande d'installation d'assainissement individuel, **au plan de zonage de l'assainissement de la commune** approuvé.

b - Eoliennes

L'implantation de toute construction ou installation liée à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent, y compris les mâts de mesure, est interdite sur l'ensemble du territoire communal, quelle que soit leur hauteur, par application de la délibération du conseil communautaire de la communauté de communes du pays de Forcalquier et de la Montagne de Lure en date du 22 janvier 2004.

c - Extractions de matériaux :

Les extractions de matériaux (ouverture de carrières, ou renouvellement des autorisations d'exploiter) ne sont pas autorisées sur le territoire communal afin de préserver au mieux le site arrêté au titre du réseau Natura 2000.

d - Fouilles archéologiques

Le Ministère de la Culture recommande :

"Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la sous direction de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt des travaux, ect...), il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la **Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie de Provence - Alpes - Côte d'Azur, 21- 23 bd du Roi René 13617 Aix en Provence Principal Cedex (tél. 04.42.16.19.40)** dès que des esquisses de plans de constructions sont arrêtées.

Cette procédure permet en effet, de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique."

Cette recommandation s'applique sans préjudice des dispositions définies par la loi relative à l'archéologie préventive n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003.

e - Risques sismiques :

La commune de Cruis est située dans une zone de sismicité Ib dans le nouveau zonage sismique. Les règles de construction parasismique en vigueur doivent être appliquées, conformément à l'arrêté du 29 mai 1997.

f - Risques d'inondation torrentielle :

Dans les zones A et N, un recul de 10 mètres par rapport au haut des berges actuelles des ravins doit être respecté afin d'y pouvoir circuler (entretien, protection des berges).

g - Eclairage extérieur :

Tous les appareils d'éclairage extérieur, publics ou privés devront être équipés de dispositifs (abat-jour ou réflecteurs) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant de la sorte toute diffusion de la lumière vers le ciel.

Ces dispositifs sont en effet indispensables pour éliminer les halos de lumière parasites qui affectent les missions d'observation céleste de l'Observatoire de Haute Provence,

h - Espaces Boisés Classés :

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

i — Fossés latéraux des routes départementales :

L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner de rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation sera exclusivement assurée par les aménageurs.

Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur devra réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route pourront être admis s'il s'agit des eaux provenant de déversoirs des ouvrages de rétention et dans la mesure où le fossé aura été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter.

Une convention passée entre le Département et l'aménageur précisera les conditions techniques de calibrage du fossé de la route. L'entretien du fossé au droit de sa propriété ainsi que tous les frais nécessités par les opérations de rejet seront à la charge de l'aménageur.

ARTICLE 7 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

1 — Sont annexées au présent dossier des fiches de :

- description des éléments du patrimoine culturel et paysager, mesures de protection existantes et à prévoir ;
- prescriptions particulières concernant les couvertures, ouvertures, enduits, peintures et clôtures pour les constructions nouvelles et les travaux de restauration et assimilés:

2 - Sauf conditions particulières mentionnées à l'article 11 de chaque zone, les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions générales suivantes :

Conformément à l'article R 111-21 nouveau du Code de l'Urbanisme :

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

L'attention des constructeurs est attirée sur le fait que le non-respect de cet article du code de l'urbanisme pourra représenter un motif de refus du permis de construire.

a - Composition - conception

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée d'intégration dans le paysage environnant a été conduite, afin d'en respecter le caractère.

b - Adaptation au site

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à s'harmoniser avec le caractère du bâti environnant et à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage.

En particulier :

- les accès et les dégagements ne devront pas être un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent ;
- les terrassements seront réduits au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel ;
- les terrassements en plate-forme sont strictement interdits, hormis les aménagements de terrasses limités à des exhaussements du terrain naturel ne dépassant pas 0,80m ; des dérogations justifiées par la topographie pourront être admises.

c - Techniques et matériaux particuliers

D'une façon générale, les constructions réalisées en adoptant des technologies ou des matériaux innovants homologués, permettant notamment l'utilisation de sources d'énergie renouvelable en particulier le soleil, sont autorisées. Dans ce cas, les alinéas « e » et « f » ci-après, s'ils sont contraires à ces exploitations, ne sont pas applicables, sous réserve du respect de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme.

d - hauteur :

la hauteur d'une construction est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de l'égout du toit ou du faîtage. Par sol, il faut considérer le terrain initial avant remblais ou le terrain obtenu après déblais.

e — toitures

Hormis dans les cas visés au « c » ci-dessus, les prescriptions suivantes devront être respectées :

Formes de toiture :

- elles seront simples, sans décrochements excessifs, et à pente comprise entre 27% et 33% ;
- le sens du faîtage sera parallèle aux courbes de niveau ;
- les croupes et les noues sont à éviter ;
- les toitures terrasses ne sont pas admises. Cependant, de petites surfaces de terrasses entre les toitures pourront être autorisées lorsque l'architecture l'exige.

Les matériaux:

Les toitures devront être exécutées avec les matériaux traditionnels utilisés dans le pays ou à l'aide de matériaux donnant un aspect, une couleur et une brillance similaires.

Matériaux interdits :

- les plaques synthétiques, sous les formes ondulées et plates, colorées ou non;
- la tuile mécanique ordinaire plate, type "marseillaise", ainsi que les ardoises.

Les génoises , lorsqu'elles sont prévues, seront exécutées dans la tradition, à l'aide de tuiles canal. Les éléments pré-fabriqués ou peints sont interdits.

f - aspect et couleur des façades

Hormis dans les cas visés au « c » ci-dessus excepté pour les façades bois qui sont interdites dans tous les cas, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- seront privilégiés les enduits à la chaux blanche, grattés ou talochés, les sables seuls donnant la couleur à l'ensemble, laquelle pourra être imposée par les tons des constructions anciennes existant à proximité ;
- les menuiseries extérieures, volets et fenêtres pourront être colorés discrètement, ou traités dans la masse en évitant toute brillance ;
- les rampes et ferronneries seront exécutées sobrement, les barreaudages métalliques seront droits.

Matériaux *interdits* :

Le bois, les ardoises et toutes imitations de matériaux destinés à être enduits en façade (fausses briques, faux pans de bois).

g - Clôtures

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable en application de l'article *R 421- 12-d nouveau* du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures et les portails seront traités le plus discrètement possible.

En cas de murs maçonnés pleins, les éléments en béton moulé fantaisistes sont interdits (piliers notamment).

Les haies vives faites notamment d'essences locales (aubépine, romarin, -buis, chèvrefeuille, charme, érable, ... mais aussi laurier-amande, thuya, ...) sont recommandées.

**NOMENCLATURE DES SECTIONS ET DES ARTICLES DU REGLEMENT
S'APPLIQUANT A CHACUNE DES ZONES**

SECTIONS	ARTICLES
I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	1. Occupations et utilisations du sol interdites. 2. Occupations et utilisations du sol admises.
II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	3. Accès et voirie. 4. Desserte par les réseaux. 5. Caractéristiques des terrains. 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. 9. Emprise au sol. 10. Hauteur maximale des constructions. 11. Aspect extérieur. 12. Stationnement. 13. Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.
III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	14. Coefficient d'Occupation du Sol.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



ZONE U1

Caractère dominant de la zone :

La zone U1 est une zone équipée et agglomérée à forte densité. Elle a un caractère central d'habitat, de services et d'activités commerciales ou artisanales. Elle est caractérisée par des constructions en ordre continu, sur alignement des voies. Cette zone correspond au noyau urbain du village.

Elle comprend un secteur **U1a** qui correspond à la place du village et au bâti qui la délimite, espace de protection aux règles spécifiques.

Les dispositions générales du titre I s'appliquent en sus de celles des articles U1 1 à U1 14 ci-dessous.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U1 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- a - la création d'établissements industriels et agricoles ;
- b - la création ou l'extension d'installations classées sauf si elles sont indispensables au bon fonctionnement des bâtiments ou activités admis dans la zone ;
- c - les dépôts de véhicules, les affouillements et exhaussements du sol, tels qu'ils sont visés aux articles R 421-19 et R 421-23 nouveaux du Code de l'Urbanisme, hormis les aires de stationnement ouvertes au public ;
- d - les ouvertures de carrière et leur exploitation ;
- e - les campings et les caravanings, ainsi que le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois par an, et les habitations légères de loisirs ;
- f - les piscines ;
- g - **de plus, dans le secteur U1a**, le changement de destination des constructions existantes ainsi que la réalisation de constructions nouvelles autres que des bâtiments publics d'intérêt général.

ARTICLE U1 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont autorisées, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat existant, les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article U1 1 ci-dessus, notamment :

Dans le secteur U1a, l'aménagement et la réhabilitation des bâtiments existants, dans le volume initial, sans surélévation et sans changement de destination.

Dans le reste de la zone U1 :

- a - les constructions à usage d'habitation, de commerce ou d'artisanat, ainsi que leurs annexes (garage, abris à bois, remise, atelier, etc...) ; la réhabilitation d'anciennes constructions avec changement de destination ne devra pas donner lieu à la création de plus d'un logement par construction ;
- b - les parcs de stationnement ouverts au public ;
- c - les bâtiments publics d'intérêt général, à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitat, notamment vis à vis des nuisances engendrées ;
- d - les stations services ;
- e - les constructions destinées à l'hébergement touristique exceptées les campings, les caravanings et les Habitations Légères de Loisirs ;
- f - la réalisation des opérations, aménagements, constructions, installations et travaux prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme.

SECTION 2**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE U1 3 : Accès et voirie**

Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-5 nouveau du code de l'urbanisme.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

ARTICLE U1 4 : Desserte par les réseaux

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes, en complément des prescriptions générales de l'article 6 du titre I :

a - Eau potable

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

b - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle devra obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'un pré-traitement et d'une convention avec le gestionnaire du réseau précisant les normes du rejet.

c - Eaux pluviales

Les eaux de toiture seront collectées sur le terrain d'assiette de la construction, et de préférence infiltrées sur place, ou dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées ou les canaux d'arrosage. Pour les opérations importantes, elles seront retenues dans des bassins de rétention afin de moduler le rejet dans le milieu naturel.

ARTICLE U1 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE U1 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées :

a - pour les ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels ne créant pas de surface de plancher hors oeuvre brute (poteaux, pylônes, etc...) soit :

- sur l'alignement des voies,
- à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies.

b - pour les autres constructions, sur l'alignement des voies sauf dans le cas où les constructions voisines sont déjà implantées en retrait de l'alignement, l'implantation devra alors être établie en continuité avec l'alignement existant.

ARTICLE U1 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées dans les conditions suivantes:

a - pour les ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels ne créant pas de surface de plancher hors oeuvre brute (poteaux, pylônes, etc...), soit :

- sur limite séparative ;
- à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à 3 mètres ;

b - pour les autres constructions :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur une limite latérale et à une distance de l'autre limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 4 mètres.

Par rapport à la limite séparative en fond de parcelle, le bâtiment devra être situé à une distance minimum égale à la moitié de sa hauteur mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Néanmoins, lorsque la profondeur de la parcelle est inférieure à 15 mètres, le bâtiment pourra être implanté sur limite séparative de fond de parcelle.

Toutefois, dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin, au moins égale à 10 mètres.

ARTICLE U1 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes (garages, abris à bois, remises, ateliers, locaux techniques, etc...) seront obligatoirement accolées au volume du bâtiment principal.

ARTICLE U1 9 : Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE U1 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions devra être en harmonie avec celle des constructions avoisinantes, sans pouvoir excéder à l'égout du toit, parties techniques (cheminées, antennes, machineries d'ascenseurs, etc...) exclues : 9 mètres.

En cas de réhabilitation, rénovation ou reconstruction, la hauteur initiale du bâtiment ne devra en aucun cas être dépassée, même si elle est inférieure à la hauteur maximale fixée à l'alinéa précédent.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels, ne créant pas de surface de plancher hors oeuvre brute (poteaux, pylônes, etc...), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE U1 11 : Aspect extérieur

Les prescriptions générales (titre I - article 7) sont complétées comme suit :

- l'utilisation de la tuile canal en pose traditionnelle ou sur support fibrociment de la même teinte est obligatoire ;
- l'utilisation du fibrociment non couvert ou de la tôle sous forme ondulée est interdite ;
- ne seront admis que les enduits à la chaux blanche, grattés ou talochés, les sables seuls donnant la couleur à l'ensemble, laquelle pourra être imposée par les tons des constructions anciennes existant à proximité.

ARTICLE U1 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles ou installations nouvelles devra être assuré en dehors des voies.

Il doit être réalisé au minimum, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors oeuvre nette.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

ARTICLE U1 13 : Espaces libres et plantations

Non réglementé

SECTION 3**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE U1 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Conformément à l'article R 123-10 du code de l'urbanisme, le coefficient d'occupation du sol détermine la densité de construction admise. Le rapport fixé ci-dessous exprime le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1,5 pour toutes les constructions sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics pour lesquelles il n'est pas réglementé.



ZONE U2

Caractère dominant de la zone:

La zone U2 est une zone d'extension, équipée, de faible densité, à vocation d'habitat, de services, de commerces ou d'artisanat, caractérisée par des logements individuels.

Les dispositions générales du titre I s'appliquent en sus de celles des articles U2 1 à U2 14 ci-dessous.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U2 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- a - la création d'établissements industriels et agricoles ;
- b - toute nouvelle construction sur les parcelles supportant déjà une construction à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU, hormis les extensions ou annexes de l'existant, dans les limites et conditions prévues par le présent règlement ;
- c - les constructions à usage d'habitat collectif et les constructions groupées ; la réalisation de plusieurs logements à l'intérieur d'une construction est également interdite ;
- d - la création d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, ainsi que l'extension de celles existantes si elles sont susceptibles d'accroître les nuisances ;
- e - les installations et travaux divers tels qu'ils sont définis aux articles R 421-19 et R 421-23 nouveaux du Code de l'Urbanisme, notamment les dépôts de véhicules usagés et les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol, hormis les aires de stationnement ouvertes au public ;
- f - les ouvertures de carrière et leur exploitation ;
- g - les campings, les caravanings, ainsi que le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois, et les Habitations Légères de Loisirs ;
- h - les piscines.

ARTICLE U2 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont autorisées, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat existant, les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article U2 1 ci-dessus, notamment :

a - les constructions individuelles n'excédant pas 170 m² de surface hors oeuvre nette, à usage d'habitation, de commerce ou d'artisanat, de bureaux et de services publics ainsi que leurs annexes (garage, abris à bois, remise, atelier, etc hormis les piscines qui sont interdites), sous réserve des dispositions suivantes :

- une seule habitation par terrain constructible tel que défini à l'article U2 5,
- un seul logement par habitation,
- une autorisation de construire ne donnera droit qu'à un seul raccordement au réseau public d'eau potable et un seul raccordement au réseau public d'assainissement ;

b - l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition d'avoir été régulièrement édifiées au sens de l'article L 111-3-1er alinéa du code de l'urbanisme ; dans tous les cas, la construction ne devra pas excéder 170 m² de surface hors oeuvre nette totale après extension ; ces possibilités d'extension sont soumises aux mêmes règles que les constructions nouvelles définies au « a » ci-dessus ;

c - les bâtiments publics d'intérêt général, à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitat, notamment vis à vis des nuisances engendrées ;

d - les parcs de stationnement ouverts au public ;

e - les constructions destinées à l'hébergement touristique excepté les campings, les caravanings, ainsi que le stationnement des caravanes et les Habitations Légères de Loisirs ;

f - la réalisation des opérations, aménagements, constructions, installations et travaux prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme.

SECTION 2**CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE U2 3 : Accès et voirie**

Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-5 nouveau du code de l'urbanisme.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

ARTICLE U2 4 : Desserte par les réseaux

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes, en complément des prescriptions générales de l'article 6 du titre I :

a - Eau potable

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

b - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle devra obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'un pré-traitement et d'une convention avec le gestionnaire du réseau précisant les normes du rejet.

c - Eaux pluviales

Les eaux de toiture seront collectées sur le terrain d'assiette de la construction, et de préférence infiltrées sur place, ou dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées ou les canaux d'arrosage. Pour les opérations importantes, elles seront retenues dans des bassins de rétention afin de moduler le rejet dans le milieu naturel.

ARTICLE U2 5 : Caractéristiques des terrains

Pour qu'une unité foncière soit constructible, sa superficie doit être au moins égale à 2500 m².

Cette règle ne s'applique pas aux possibilités d'extension des constructions existantes dont les conditions sont fixées à l'article U2 2b, pour lesquelles aucune superficie minimale de terrain n'est requise.

ARTICLE U2 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas d'extension de bâtiments ne respectant pas la règle de recul, sans toutefois diminuer le recul existant.

ARTICLE U2 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles seront implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite séparative.

Toutefois, dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin, au moins égale à 10 mètres.

ARTICLE U2 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes (garages, abris à bois, remises, ateliers, locaux techniques, etc...) seront obligatoirement accolées au volume du bâtiment principal.

ARTICLE U2 9 : Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE U2 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions nouvelles ne devra pas excéder 4 mètres à l'égout du toit, conformément au croquis ci-dessous :

ARTICLE U2 11 : Aspect extérieur

Les prescriptions générales (titre I - article 7) sont complétées comme suit :

- les toitures seront couvertes soit de tuiles canal en pose traditionnelle ou sur support fibrociment de la même teinte, soit de tuiles romanes ou similaires ;
- l'utilisation du fibrociment non couvert ou de la tôle sous forme ondulée est interdite ;
- la couleur des façades sera réalisée en référence aux enduits traditionnels de ton "ocré" (couleur du sable de Mallefougasse...) ; le blanc et le gris sont interdits ;
- les enduits à base de résines synthétiques sont admis ;
- les ouvertures côté amont seront surélevées d'au moins 0,20 m par rapport au terrain naturel, afin de tenir compte des éventuels risques de ruissellement existants sur l'ensemble de la zone.

ARTICLE U2 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des extensions ou installations nouvelles devra être assuré en dehors des voies.

Il doit être réalisé au minimum, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors oeuvre nette.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements d'immeubles existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

ARTICLE U2 13 : Espaces libres et plantations, terrains cultivés à protéger

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

Les surfaces libres de toute occupation du sol seront traitées en espaces verts plantés et non imperméabilisés.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées.

Les terrains qualifiés de Terrains Cultivés à Protéger en vertu de l'article L.123-1-9° du Code de l'Urbanisme sont totalement inconstructibles quels que soient les équipements éventuels qui les desservent.

SECTION 3**POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL****ARTICLE U2 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

Quelque soit la superficie du terrain d'assiette, la surface hors oeuvre nette totale d'une construction est limitée à 170 m², sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics pour lesquelles il n'est pas fixé de limite.



ZONE Ut

Caractère dominant de la zone:

La zone Ut est réservée aux implantations d'activités sportives, touristiques et de loisirs.

Les dispositions générales du titre I s'appliquent en sus de celles des articles Ut1 à U14 ci-dessous.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ut 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ut 1 ci-dessous, sont interdites, notamment les campings, les installations classées et les résidences individuelles ou collectives.

ARTICLE Ut 1 : Occupations et utilisations du sol admises

Sont notamment autorisées, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a - la création ou l'extension de toute construction ou installation destinée à une activité sportive, touristique ou de loisirs, ainsi que leurs annexes sanitaires, hormis les campings qui sont interdits ;
- b - les constructions à usage d'habitation et de bureau, et les bâtiments techniques indispensables au fonctionnement et au gardiennage des équipements autorisés dans la zone ;
- c - les aires de stationnement ouverts au public ;
- d - les bâtiments publics d'intérêt général, à condition qu'ils soient compatibles avec les activités sportives, touristiques ou de loisirs, notamment vis à vis des nuisances engendrées ;
- e - la réalisation des opérations, aménagements, constructions, installations et travaux prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ut 3 : Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies.

Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

ARTICLE Ut 4 : Desserte par les réseaux

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes, en complément des prescriptions générales de l'article 6 du titre I :

a - Eau potable

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

b - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle devra obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'un pré-traitement et d'une convention avec le gestionnaire du réseau précisant les normes du rejet.

c - Eaux pluviales

Les eaux de toiture seront collectées sur le terrain d'assiette de la construction, et de préférence infiltrées sur place, ou dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales lorsqu'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées ou les canaux d'arrosage. Pour les opérations importantes, elles seront retenues dans des bassins de rétention afin de moduler le rejet dans le milieu naturel.

ARTICLE Ut 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE Ut 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente pourra être admise dans le cas d'extension de bâtiments ne respectant pas la règle de recul, sans toutefois diminuer le recul existant.

ARTICLE Ut 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles seront implantées à une distance minimale de 4 mètres de la limite séparative.

Toutefois, dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin, au moins égale à 10 mètres.

ARTICLE Ut 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les, annexes (logements de fonction, garages, remises, etc...) seront obligatoirement accolées au volume du bâtiment principal sauf en cas d'impossibilités techniques justifiées.

ARTICLE Ut 9 : Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE Ut 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, parties techniques (cheminées, antennes, machineries d'ascenseurs, grues, etc...) exclues, ne pourra excéder à l'égout du toit : 7 mètres.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels, ne créant pas de surface de plancher hors oeuvre brute (poteaux, pylônes, etc...), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE Ut 11 : Aspect extérieur

Les prescriptions générales (titre I - article 7) sont complétées comme suit :

- les toitures seront couvertes soit de tuiles canal en pose traditionnelle ou sur support fibrociment de la même teinte, soit de tuiles romanes ou similaires ;
- l'utilisation du fibrociment non couvert ou de la tôle sous forme ondulée est interdite ;
- les enduits à base de résines synthétiques sont admis ;
- les ouvertures côté amont seront surélevées d'au moins 0,20 m par rapport au terrain naturel, afin de tenir compte des éventuels risques de ruissellement existants sur l'ensemble de la zone.

ARTICLE Ut 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations, doit être assuré sur la propriété en dehors des voies.

ARTICLE, Ut 13 : Espaces libres et plantations

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

Les surfaces libres de toute occupation du sol ou installation sportive seront traitées en espaces verts plantés et non imperméabilisés.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées.

SECTION 3**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE Ut 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

- AGRICOLE (A),**
- NATURELLE ET FORESTIERE (N).**



ZONE A

Caractère dominant de la zone:

La zone A est une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les dispositions générales du titre I s'appliquent en sus de celles des articles A 1 à A 14 ci-dessous.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2.

ARTICLE A 2 : Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte au potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles :

*** Constructions et installations :**

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que leurs annexes hormis les piscines qui sont interdites.

Les constructions et installations devront être localisées sur des terrains de moindre valeur agricole et leur implantation ne devra pas nuire à la sauvegarde de la qualité des sites. Celles nécessaires à l'exploitation agricole devront être localisées à proximité du siège de l'exploitation ou attenantes à ce dernier. Toutefois, ces conditions de localisation pourront être modulées dans le but d'améliorer l'adaptation au terrain des bâtiments agricoles neufs, en particulier ceux de grande dimension.

*** Les affouillements et exhaussements du sol** visés aux articles R 421-19 et R 421-23 nouveaux du Code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient rendus nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées par le présent article A 2 et qu'ils soient compatibles avec la préservation du site et des paysages.

*** Les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement de la zone, et notamment les retenues collinaires.

*** Les ouvrages techniques d'intérêt public**, en particulier ceux destinés à la défense contre l'incendie, à condition qu'ils soient compatibles avec l'activité agricole et la préservation du site et des paysages, à l'exception des constructions et installations liées à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent qui sont interdites.

*** La réalisation des opérations, aménagements, constructions, installations et travaux prévus** sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme.

ARTICLE A 3 : Accès et voirie

Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-5 nouveau du code de l'urbanisme.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies.

Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

Tout accès direct à des installations et constructions nouvelles est interdit sur la RD 951.

ARTICLE A 4 : Desserte par les réseaux

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes, en complément des prescriptions générales de l'article 6 du titre I :

a - Eau potable

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

En l'absence de distribution publique d'eau potable, seuls seront admis des sources, puits ou forages visés par une procédure d'autorisation ou ayant fait l'objet d'une déclaration à l'autorité sanitaire, conformément aux dispositions de l'article 10 du règlement sanitaire départemental.

b - Eaux Usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

Si la construction n'est pas desservie par un réseau collectif d'assainissement, seront admis des dispositifs provisoires d'assainissement individuel, à condition qu'ils respectent les caractéristiques imposées par la réglementation sanitaire en vigueur, et soient conformes aux conclusions du schéma directeur d'assainissement notamment au regard de l'aptitude des sols et de la filière adaptée.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'un pré-traitement et d'une convention avec le gestionnaire du réseau précisant les normes du rejet.

c - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration par le sol des eaux pluviales ou bien leur écoulement dans le réseau collecteur réservé à cet effet lorsqu'il existe. Pour les opérations importantes, elles seront retenues dans des bassins de rétention afin de moduler le rejet dans le milieu naturel.

Le raccordement au réseau public d'eaux usées ou aux canaux d'arrosage est strictement interdit.

ARTICLE A 5 : Caractéristiques des terrains

La superficie, la fouie, la topographie et la nature géologique des terrains constructibles non desservis par un réseau collectif d'assainissement devront permettre la réalisation de dispositifs d'assainissement non collectifs.

ARTICLE A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées à une distance minimale de :

- pour la RD 951 et sa déviation : 35 m de l'axe* pour les constructions à usage d'habitation,
25 m de l'axe* pour toutes les autres constructions ;
- pour les autres RD : 15 m de l'axe* pour toutes les constructions
- pour les voies communales : 20 m de l'axe* pour toutes les constructions.

* L'axe à considérer est l'axe existant ou projeté.

Les reculs par rapport aux routes départementales ne sont pas applicables aux installations techniques de service public, mais un dispositif de retenue pourra être demandé (la pose et l'entretien étant à la charge du pétitionnaire) lorsqu'elles sont édifiées dans la zone de sécurité (4 mètres du bord de chaussée en aménagement de route existante).

L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle de recul sont possibles à condition de ne pas diminuer le recul existant.

ARTICLE A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations nouvelles seront implantées à une distance minimale de 6 mètres des limites séparatives.

Toutefois, dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin, au moins égale à 10 mètres.

ARTICLE A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes (garages, abris à bois, remises, ateliers, locaux techniques, etc...) seront obligatoirement accolées au volume du bâtiment principal.

ARTICLE A 9 : Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE A 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction, parties techniques exclues (cheminées, antennes, grues, etc...), ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels, ne créant pas de surface de plancher hors oeuvre brute (poteaux, pylônes, etc...), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et des paysages.

ARTICLE A 11 : Aspect extérieur - Insertion dans le site

Les prescriptions générales (titre I - article 7) sont complétées comme suit :

- les toitures seront couvertes soit de tuiles canal en pose traditionnelle ou sur support fibrociment de la même teinte, soit de tuiles romanes ou similaires ;
- les enduits à base de résines synthétiques sont admis ;
- pour les bâtiments agricoles, le fibrociment grandes ondes coloré dans la masse en harmonie avec l'environnement pourra être admis lorsque aucune contrainte de vue ou d'aspect n'impose l'utilisation de la tuile de couverture.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE A 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE A 13 : Espaces libres et plantations

Les, plantations et coupures végétales doivent être maintenues, sauf si elles entravent la pratique agricole.

Hormis pour les utilisations agricoles, les plantations existantes devront être remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION 3**POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL****ARTICLE A 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé



ZONE N

Caractère dominant de la zone :

C'est une zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend des secteurs spécifiques :

- **Na** : à vocation agricole autorisant l'aménagement des constructions existantes ;
- **Ne** : correspondant à deux secteurs existants à vocation d'activités industrielles, artisanales ou commerciales ;
- **Nh** : à vocation d'habitat, correspondant à deux secteurs d'extension du village existants, non destinés à se développer
- **Nph** : à vocation de développement des énergies renouvelables (parc photovoltaïque au sol).

Les dispositions générales du titre I s'appliquent en sus de celles des articles N1 à N14 ci-dessous.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2. En particulier, aucune construction nouvelle n'est autorisée dans les secteurs Nh hormis en aménagement ou extension limitée des constructions existantes.

ARTICLE N 2 : Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis à condition qu'ils tiennent compte de la préservation des sols agricoles et forestiers et de la qualité des sites, milieux naturels et paysages :

a - Dans l'ensemble de la zone N, y compris les secteurs Na, Ne et Nh, excepté dans les secteurs Nph :

* **Les constructions annexes** (garage, abris à bois, remise, atelier, etc ... hormis les piscines qui sont interdites) des habitations autorisées ou existantes dans la zone.

* **Les aires de stationnement ouvertes au public** visées aux articles R 421-19 et R 421-23 *nouveaux* du code de l'urbanisme.

* **Les aires de jeux et de sports ouvertes au public** visés aux articles R 421-19 et R 421-23 *nouveaux* du code de l'urbanisme.

* **Les affouillements et exhaussements du sol** visés aux articles R 421-19 et R 421-23 *nouveaux* du Code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient rendus nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées par le présent article N 2 et qu'ils soient compatibles avec la préservation du site et des paysages.

* **Les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement de la zone, et notamment les retenues collinaires.

* **Les constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation ne nuise pas à la sauvegarde de la qualité des sites.

* **Les ouvrages techniques d'intérêt public**, en particulier ceux destinés à la défense contre l'incendie, ainsi que ceux destinés à la restauration des terrains en montagne, à condition qu'ils soient compatibles avec l'activité agricole et la préservation du site et des paysages, à l'exception des constructions et installations liées à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent qui sont interdites.

* **La réalisation des opérations, aménagements, constructions, installations et travaux** prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme.

b - Dans les secteurs Na, en complément des opérations visées au « a » ci avant :

* Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à l'exploitation du milieu.

Elles ne devront pas nuire à la sauvegarde de la qualité des sites, et devront être localisées sur des terrains de moindre valeur agricole, à proximité du siège de l'exploitation ou attenantes à ce dernier.

c - Dans les secteurs Ne, en complément des opérations visées au « a » ci avant :

- les constructions à usage artisanal, industriel ou commercial ;
- les habitations nécessaires au fonctionnement des activités admises dans ce secteur.

d - Dans les secteurs Na et Nh, en complément des opérations visées au « a » ci avant :

L'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés sous réserve du respect des conditions suivantes :

- 1) les bâtiments concernés devront avoir été régulièrement édifiés (référence à la notion visée à l'article L 111-3-1er alinéa du code de l'urbanisme) ;
- 2) ils devront comporter une partie habitation pré existante et l'opération ne devra pas donner lieu à la création d'un nouveau logement ;
- 3) si une extension est prévue, elle devra impérativement être attenante au bâtiment existant et réalisée en cohérence avec l'architecture de ce dernier ; la construction ne devra pas excéder 170 m² de surface hors oeuvre nette totale après extension ; le dépassement de cette limite est autorisée uniquement si l'extension de la surface hors oeuvre nette existante est réalisée par transformation de la surface hors oeuvre brute contenue dans les volumes existants ; dans ce cas, aucune autre extension n'est autorisée ;
- 4) l'opération devra être compatible avec l'infrastructure existante, notamment les voies de circulation, la desserte en eau et l'électrification, et ne devra donner lieu en aucun cas à des charges d'investissement ou de fonctionnement à supporter par la commune ;

e - Dans le secteur Nph :

Les parcs photovoltaïques au sol. Il s'agit des constructions, ouvrages et aménagements à vocation d'équipement collectif liés et nécessaires à la production d'électricité par panneaux photovoltaïque.

Les installations devront être démontables pour permettre, à l'issue de la période d'exploitation du parc, leur démantèlement et un retour à l'état naturel.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : Accès et voirie

Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-5 nouveau du code de l'urbanisme.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies.

Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

Tout accès direct à des installations et constructions nouvelles est interdit sur la RD 951.

En zone Nph, afin de limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, les voies créées devront l'être en utilisant en priorité les matériaux trouvés sur place. Les aménagements ne devront pas entraver la circulation sur les pistes à vocation de Défense de la Forêt Contre l'Incendie présentes sur le site.

ARTICLE N 4 : Desserte par les réseaux

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes, en complément des prescriptions générales de l'article 6 du titre I :

a - Eau potable

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

En l'absence de distribution publique d'eau potable, seuls seront admis des sources, puits ou forages visés par une procédure d'autorisation ou ayant fait l'objet d'une déclaration à l'autorité sanitaire, conformément aux dispositions de l'article 10 du règlement sanitaire départemental.

b - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

Si la construction n'est pas desservie par un réseau collectif d'assainissement, seront admis des dispositifs provisoires d'assainissement individuel, à condition qu'ils respectent les caractéristiques imposées par la réglementation sanitaire en vigueur, et soient conformes aux conclusions du schéma directeur d'assainissement notamment au regard de l'aptitude des sols et de la filière adaptée.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'un pré-traitement et d'une convention avec le gestionnaire du réseau précisant les normes du rejet.

c - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration par le sol des eaux pluviales ou bien leur écoulement dans le réseau collecteur réservé à cet effet lorsqu'il existe. Pour les opérations importantes, elles seront retenues dans des bassins de rétention afin de moduler le rejet dans le milieu naturel.

Le raccordement au réseau public d'eaux usées ou aux canaux d'arrosage est strictement interdit.

ARTICLE N 5 : Caractéristiques des terrains

La superficie, la forme, la topographie et la nature géologique des terrains constructibles non desservis par un réseau collectif d'assainissement devront permettre la réalisation de dispositifs d'assainissement non collectifs.

ARTICLE N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées à une distance minimale de :

- ◆ **A l'extérieur de la zone bâtie agglomérée**, par rapport à l'axe existant ou projeté :
 - pour la RD 951 et sa déviation : 35 m pour les constructions à usage d'habitation,
25 m pour toutes les autres constructions ;
 - pour les autres RD : 15 m pour toutes les constructions ;
 - pour les voies communales : 20 m pour toutes les constructions.

Les reculs par rapport aux routes départementales ne sont pas applicables aux installations techniques de service public, mais un dispositif de retenue pourra être demandé (la pose et l'entretien étant à la charge du pétitionnaire) lorsqu'elles sont édifiées dans la zone de sécurité (4 mètres du bord de chaussée en aménagement de route existante).

- ◆ **A l'intérieur de la zone bâtie agglomérée**, 6 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dans l'ensemble de la zone N, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle de recul sont possibles à condition de ne pas diminuer le recul existant.

ARTICLE N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles seront implantées :

- ◆ **dans les secteurs Ne et Nh** : à une distance minimale de 4 mètres de la limite séparative.
- ◆ **dans le reste de la zone N et dans tous les autres secteurs** : à une distance minimale de 6 mètres des limites séparatives.
- ◆ Toutefois, dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin, au moins égale à 10 mètres.

ARTICLE N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- ◆ **Dans les secteurs Nph** : l'implantation n'est pas réglementée, mais elle devra tenir compte de la préservation de la qualité des sites, milieux naturels et paysages fixée à l'article N2.
- ◆ **Dans le reste de la zone N et dans les autres secteurs** : Les annexes (garages, abris à bois, remises, ateliers, locaux techniques, etc...) seront obligatoirement accolées au volume du bâtiment principal.

ARTICLE N 9 : Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE N 10 : Hauteur maximale des constructions

- ◆ **Dans les secteurs Nph** : la hauteur des constructions ne devra pas excéder 4 mètres au faîtage.
- ◆ **Dans les secteurs Nh** : la hauteur de toute construction nouvelle ne devra pas excéder 4 mètres à l'égout du toit.
- ◆ **Dans le reste de la zone N et dans les autres secteurs** : la hauteur de toute construction nouvelle, parties techniques exclues (cheminées, antennes, grues, etc...), ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit.
- ◆ **Dans toute la zone N** : dans les cas d'aménagement d'un bâtiment existant, il n'est pas fixé de hauteur maximale : le volume initial pourra être conservé, sans surélévation.
- ◆ Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ou collectif ponctuels, ne créant pas de surface de plancher hors oeuvre brute (poteaux, pylônes, etc...), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et des paysages.

ARTICLE N 11 : Aspect extérieur - Insertion dans le site

- ◆ **Dans les secteurs Nph** : aucune prescription n'est imposée hormis la préservation de la qualité des sites, milieux naturels et paysages fixée à l'article N2. Toutefois, les clôtures entourant les installations devront avoir une hauteur maximum de 2m50, elles seront grillagées et devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales et la libre circulation des reptiles et des insectes.
- ◆ **Dans le reste de la zone N et dans les autres secteurs** : Les prescriptions générales (titre I – article 7) sont complétées comme suit :

- les toitures seront couvertes soit de tuiles canal en pose traditionnelle ou sur support fibrociment de la même teinte, soit de tuiles romanes ou similaires ;
- les enduits à base de résines synthétiques sont admis ;
- pour les bâtiments agricoles, le fibrociment grandes ondes coloré dans la masse, en harmonie avec l'environnement pourra être admis lorsque aucune contrainte de vue ou d'aspect n'impose l'utilisation de la tuile de couverture.

De plus dans les secteurs Nh, la couleur des façades sera réalisée en référence aux enduits traditionnels de ton "ocré" (couleur du sable de Mallefougasse...) ; le blanc et le gris sont interdits.

De plus dans le secteur Nh situé à l'Est du village, les ouvertures côté amont seront surélevées d'au moins 0,20 m par rapport au terrain naturel, afin de tenir compte des éventuels risques de ruissellement existants sur l'ensemble de la zone.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

ARTICLE N 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE N 13 : Espaces libres et plantations ; espaces boisés classés

◆ **Dans les secteurs Nph** : aucune prescription n'est imposée hormis la préservation de la qualité des sites, milieux naturels et paysages fixée à l'article N2. Les défrichements seront limités aux espaces strictement nécessaires à l'implantation et au fonctionnement du parc photovoltaïque et de ses annexes.

Les débroussaillages nécessaires à l'entretien du parc photovoltaïque devront être assurés dans des conditions respectueuses de l'environnement, par le pastoralisme si possible ou avec un calendrier d'intervention qui exclut les périodes de nidification des oiseaux. Si, lors des opérations de défrichement, il est mis en évidence la présence de plantes-hôtes de la Proserpine, celles-ci devront être balisées et préservées.

◆ **Dans le reste de la zone N et dans les autres secteurs** :

- les plantations et coupures végétales doivent être maintenues, sauf si elles entravent la pratique agricole.
- hormis pour les utilisations agricoles, les plantations existantes devront être remplacées par des plantations équivalentes.

◆ Les Espaces Boisés Classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.



SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Annexes :

1 - Descriptif des Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer

2 - Liste des emplacements réservés

* * * * *

1 - Descriptif des Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer

Chênaie

Quartier : Les Grailles

Zone N : un groupe de chênes centenaires

Châtaigneraie

Quartier : La Rouchette

Zone Na : Le bois de châtaigniers de l'Aire du Puits