

P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE L'ARIÈGE

N E S C U S

5 – REGLEMENT

5.1 – PIECES ECRITES

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Mise à disposition du public		Approuvée
15 octobre 2022	15 novembre 2022	13 décembre 2022



Atelier d'Aménagement et d'Urbanisme
SEBA SUD OUEST

Dispositions générales	2
Article 1 – Champ d’application territorial	2
Article 2 – Portée respective du règlement a l’égard d’autres législations relatives à l’occupation des sols	2
Article 3 - Division du territoire en zones	3
Article 4 - Adaptations mineures.....	5
Article 5 – Equipements Collectifs	6
Article 6 – Constructions détruites par sinistre	6
Article 7 – Eléments de paysage	6
Article 8 – Définitions et recommandations	7
Zone UA.....	10
Zone AU1.....	16
Zone AU0.....	22
Zone N	24
Zone A	31
ANNEXES REGLEMENTAIRES	40

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

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 :

① Les articles suivants du Code de l'Urbanisme : **L.111-9, L.111-10, L.421-4** concernant les sursis à statuer et les articles énumérés à l'article R.111-1 concernant les conditions spéciales à observer nonobstant les règles du P.L.U. :

- L'article **R.111-2**, relatif à la salubrité et à la sécurité publique ;
- L'article **R.111-4**, relatif à la préservation des vestiges archéologiques ;
- L'article **R.111-15**, relatif à la préservation de l'environnement ;
- L'article **R.111-21**, relatif au respect des sites et paysages naturels et urbains.

② Les servitudes d'utilité publiques qui sont mentionnées en annexe du plan. Ce sont des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol quel que soit le contenu du Plan Local d'Urbanisme. Le P.L.U. doit les prendre en compte lors de son élaboration sous peine d'entacher ses dispositions d'erreur manifeste d'appréciation, notamment lorsqu'elles induisent des effets substantiels sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol.

- Servitude concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau ;
- Carte informative des zones inondables.

③ Les prescriptions au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment le **Code Civil**, le **Code Forestier**, le **Code Minier**, le **Code Rural**, le **Code de la Santé Publique** et le **Règlement Sanitaire Départemental**.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres selon la nature de l'occupation des sols qui y est admise :

- La première lettre permet d'identifier la vocation générale de la zone : **U** pour les zones urbaines, **AU** pour les zones à urbaniser, **A** pour les zones agricoles et **N** pour les zones naturelles.
- La seconde lettre majuscule de la zone U permet d'identifier la vocation particulière de la zone en fonction de la nature de l'occupation qui y est autorisée.
- Les différents nombres qui s'ajoutent aux zones AU permettent d'identifier les différentes typologies de zones à urbaniser.
- La seconde lettre minuscule de la zone N permet d'identifier la vocation particulière de la zone en fonction de la nature de l'occupation qui y est autorisée.

Dans le cas où une construction est implantée à cheval sur deux zones distinctes du Plan Local d'Urbanisme, il y a lieu d'appliquer à chacune des parties de cette construction le règlement de la zone où elle se trouve.

De plus, une servitude d'urbanisme particulière vient se superposer aux zones du Plan Local d'Urbanisme, il s'agit :

- des **éléments de paysage** identifiés à préserver au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme ;

Cette servitude est reportée sur le plan de zonage.

3-1 LES ZONES URBAINES :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la **lettre U**. Elles comprennent :

- **La zone UA**, correspondant aux principales zones urbanisées de la commune (centre bourg et hameaux où le bâti est dense et à l'alignement et les immeubles à R+1 en moyenne).

3-2 LES ZONES A URBANISER :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par les **lettres AU**. Elles comprennent :

- **La zone AU1**, correspondant à une zone d'urbanisation à court terme à vocation d'habitat.
- **La zone AU0**, correspondant à une zone d'urbanisation à long terme à vocation d'habitat. Les conditions d'aménagement de cette zone seront fixées ultérieurement par modification ou révision du P.L.U.

3-3 LES ZONES NATURELLES :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la **lettre N**. Elles comprennent :

- **La zone N**, correspondant aux secteurs à dominante naturelle de la commune et comprenant le secteur suivant :
 - **Nh**, secteur où l'extension mesurée des constructions existantes et leurs annexes peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;

3-4 LES ZONES AGRICOLES :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par **la lettre A**. Elles comprennent :

- **La zone A**, correspondant aux secteurs agricoles de la commune et comprenant le secteur suivant :
 - **Ap**, secteur agricole où toutes les constructions sont totalement proscrites.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du P.L.U. s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

4.1 - Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L.123-1 (nature du sol, configuration de la parcelle, caractère des constructions avoisinantes) ;
- elle doit rester limitée ;
- elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

4.2 - Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles 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 l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, radiotéléphonies, ouvrages pour la sécurité publique...);
- des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes...

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

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

ARTICLE 6 – CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée, une construction identique à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée.

ARTICLE 7 – ELEMENTS DE PAYSAGE

Le P.L.U. identifie et localise des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur (article L.123-1 et R.123-11 du Code de l'Urbanisme).

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U. non soumis à un régime d'autorisation devront faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

ARTICLE 8 – DEFINITIONS ET RECOMMANDATIONS

8.1 - TERRAINS ET LIMITES SEPARATIVES

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Une unité foncière est constituée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire (tènement unique).

Une unité foncière est limitée par des emprises publiques ou des voies privées. Les lignes qui séparent une unité foncière de celles qui appartiennent à un autre propriétaire foncier sont désignées "limites séparatives".

8.2 - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Définition du C.E.S.

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est le rapport de la surface bâtie au sol à la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des bâtiments au sol.

Toutefois, n'entrent pas en compte dans ce calcul :

- les balcons sur une largeur maximale de 0,80 m, la partie éventuelle au-delà entre dans le calcul de l'emprise au sol ;
- les avant-toits sur une largeur maximale de 1 m, la partie éventuelle au-delà entre dans le calcul de l'emprise au sol ;
- les garages totalement enterrés ;
- les piscines si l'embranchement (partie de la bordure construite en élévation) est d'une hauteur inférieure à 0,60 m.

8.3 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est calculée à partir de tout point du sol naturel avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

Toutefois, ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique.

8.4- ESPACES LIBRES, STATIONNEMENT

La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc....

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement, sont considérés comme espaces libres.

Les places de stationnement automobiles non construites sont considérées comme espaces libres. Toutefois, elles ne comptent pas dans les espaces libres de pleine terre si celles-ci sont recouvertes d'un matériau imperméabilisant.

8.5 - STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, sont prescrites les dimensions minimales ci-après :

- Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :
 - Longueur : 5 mètres ;
 - Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés) ;
 - Dégagement : 5 mètres.

- Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte (en épi) :
 - Angle par rapport à la voie : 45° ;
 - Longueur : 5 mètres ;
 - Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés) ;
 - Dégagement : 4 mètres.

- Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte (en créneau) :
 - Longueur : 5,50 mètres ;
 - Largeur : 2 mètres ;
 - pas de possibilité d'aménager des places réservées handicapés, sauf côté trottoir ou accotement.

Les normes de stationnement sont établies dans l'article 12 des dispositions réglementaires applicables aux zones.

8.6 - INTEGRATION AU SITE DES OUVRAGES TECHNIQUES

Les ouvrages techniques d'utilité publique - non mentionnés de manière spécifique - (châteaux d'eau, pylônes électriques, postes de transformation EDF, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, stations de traitement des eaux, lagunages, postes de refoulement etc.) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne ne peuvent être autorisés que sous réserve de leur bonne intégration au site.

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA est constituée des principales zones urbanisées de la commune, comprenant le centre bourg et les principaux hameaux. Les constructions sont, pour la plupart, implantées à l'alignement en ordre continu ou discontinu. A l'exception de la mairie, la zone est totalement dédiée à une fonction d'habitat.

ARTICLE UA1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- les constructions liées aux activités agricoles ou forestières ;
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisibles ou dangereuses pour le voisinage à l'exception des installations mentionnées à l'article UA2 ;
- les terrains de camping et de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs (bungalows) ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et de loisirs et les terrains de sports motorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;
- la reconstruction des bâtiments situés en zone inondable.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les occupations et utilisations du sol ne seront admises que sous réserve de la prise en compte du risque inondation (la zone inondable est reportée sur le plan de zonage) ;
- les installations classées et non classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;

- les constructions à usage artisanal et de commerce, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas sources de nuisances pour l'environnement immédiat.

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution.

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

L'assainissement individuel est autorisé par le maire à condition que les dispositifs de traitement soient conformes aux prescriptions en vigueur données par la carte d'aptitude des sols (voir annexes sanitaires).

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être raccordés au réseau le cas échéant.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié et à l'instauration d'une convention de rejet avec le maître d'ouvrage du réseau.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet direct dans les fossés est interdit.

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Chaque terrain devra avoir une superficie suffisante pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel.

Pour les constructions existantes, avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, il n'est pas exigé de surface minimale pour l'aménagement, l'extension des constructions existantes ou la création d'annexes à l'habitat (garage, piscines, abris de jardin) à condition qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - CAS GENERAL

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la chaussée comprise entre 5 et 8 mètres sur une bande de 30 mètres à compter de l'axe de la chaussée.

Les constructions destinées à l'habitat doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la route départementale N°15, hors agglomération.

Les autres constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe de la route départementale N°15, hors agglomération.

6.2 - EXCEPTIONS

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour respecter l'alignement des constructions existantes ;
- pour les modifications et reconstructions de bâtiments existants.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 7 mètres, soit R+1.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

En dérogation à ce qui suit, l'architecture contemporaine sera admise au cas par cas après examen de chaque projet de construction.

11.1 - TOITURES

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et de couleur rouge.

Leur pente sera comprise entre 30 et 35%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

11.2 – FAÇADES

Pour les façades, la teinte des enduits devra être en harmonie avec l'environnement naturel ou bâti. Les tons vifs, ainsi que les couleurs foncées et blanches sont interdits, sauf éléments de détails.

11.3 - ANNEXES

Les annexes doivent présenter un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment principal.

11.4 – LES CLOTURES

Les clôtures seront réalisées :

- Soit en haies vives (liste des essences préconisées en annexe du P.L.U) d'une hauteur maximale de 2 mètres pour une implantation à 0.50 mètre des limites séparatives ;
- Soit en grilles, grillage ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur banquette dont la hauteur ne pourra excéder 0.50 mètre. Dans tous les cas, la hauteur de ce type de clôture ne devra pas excéder 1.50 mètre.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé.

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS en zone UA est fixé à 0.4

ZONE AU1

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU1 est une zone naturelle peu équipée ou non équipée et située en continuité des secteurs urbanisés. Elle est destinée principalement à une urbanisation à vocation d'habitat.

ARTICLE AU1.1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article AU1.2.

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

- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone à condition qu'elles soient réalisées, le cas échéant, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation définies par le P.L.U ;
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- L'extension des constructions et installations existantes et leurs annexes à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'aménagement d'ensemble du secteur ;
- Les constructions et installations à usage d'habitat, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, de bureaux ou de services. ;
- Les installations classées et non classées nécessaires à la vie du quartier ou de la cité à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les constructions à usage artisanal et de commerce, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas sources de nuisances pour l'environnement immédiat.

ARTICLE AU1.3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et les voiries doivent respecter les orientations d'aménagement définies par le P.L.U.

3.1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

L'accès à la zone AU1 « Le Château » devra être réalisé sur la voie communale.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

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

ARTICLE AU1.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution.

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

L'assainissement individuel est autorisé par le maire à condition que les dispositifs de traitement soient conformes aux prescriptions en vigueur données par la carte d'aptitude des sols (voir annexes sanitaires).

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être raccordé au réseau le cas échéant.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié et à l'instauration d'une convention de rejet avec le maître d'ouvrage du réseau.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet direct dans les fossés est interdit.

ARTICLE AU1.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Chaque terrain devra avoir une superficie suffisante pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel.

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

6.1 - CAS GENERAL

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la chaussée comprise entre 5 et 12 mètres sur une bande de 35 mètres à compter de l'axe de la chaussée.

Les constructions destinées à l'habitat doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la route départementale N°15, hors agglomération.

Les autres constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe de la route départementale N°15, hors agglomération.

6.2 - EXCEPTIONS

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- pour respecter l'alignement des constructions existantes ;
- pour les modifications et reconstructions de bâtiments existants.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU1.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU1.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 7 mètres, soit R+1.

ARTICLE AU1.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

En dérogation à ce qui suit, l'architecture contemporaine sera admise au cas par cas après examen de chaque projet de construction.

11.1 - TOITURES

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et de couleur rouge.

Leur pente sera comprise entre 30 et 35%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

11.2 – FAÇADES

Pour les façades, la teinte des enduits devra être en harmonie avec l'environnement naturel ou bâti. Les tons vifs, ainsi que les couleurs foncées et blanches sont interdits, sauf éléments de détails.

11.3 - ANNEXES

Les annexes doivent présenter un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment principal.

11.4 – LES CLOTURES

Les clôtures seront réalisées :

- Soit en haies vives (liste des essences préconisées en annexe du P.L.U) d'une hauteur maximale de 2 mètres pour une implantation à 0.50 mètre des limites séparatives ;

- Soit en grilles, grillage ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur banquette dont la hauteur ne pourra excéder 0.50 mètre. Dans tous les cas, la hauteur de ce type de clôture ne devra pas excéder 1.50 mètre.

ARTICLE AU1.12 - STATIONNEMENT

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION : 2 places de stationnement exigées par logement

ARTICLE AU1.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU1.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. de la zone AU1 est fixé à 0,40.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public.

ZONE AU0

CARACTERE DE LA ZONE

C'est une zone naturelle non équipée. Destinée à une urbanisation différée, les conditions d'aménagement de cette zone seront fixées ultérieurement par modification ou révision du P.L.U.

ARTICLE AU0.1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article AU0.2.

ARTICLE AU0.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'extension des constructions existantes liées aux activités agricoles à condition qu'elle soit mesurée ;
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AU0.3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AU0.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AU0.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU0.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la chaussée comprise entre 5 et 12 mètres sur une bande de 35 mètres à compter de l'axe de la chaussée.

ARTICLE AU0.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE AU0.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU0.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU0.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0.11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AU0.12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU0.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU0.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N comprend la zone naturelle et forestière de la commune qui regroupe les secteurs :

- A protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages ;
- A protéger en raison de l'existence d'exploitation forestière ;
- Protégés pour conserver leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend les secteurs suivants :

- N, secteur correspondant à des zones de risques ou de protection stricte des paysages et des espaces boisés ;
- Nh, secteur correspondant aux habitations des non agriculteurs isolées en zone agricole.

ARTICLE N1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

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

- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol, exceptés ceux visés à l'article N2 ;
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, de combustibles, solides ou liquides, ou de déchets, ainsi que de vieux véhicules hors d'usage ;
- Les activités industrielles, artisanales, de commerce et de service ;
- Les serres et châssis ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les constructions et lotissements à usage d'habitation ;
- Les aires de sport motorisés ;
- Les constructions et aménagements à usage de loisirs (camping, parc résidentiel de loisir, village de vacances, résidence de tourisme...) ;
- Le stationnement de caravanes et mobil homes quelle qu'en soit la durée ;
- La reconstruction des bâtiments situés en zone inondable.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans tous les secteurs, sous réserve d'une bonne insertion dans le site :
 - Les occupations et utilisations du sol ne seront admises que sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation (la zone inondable est reportée sur le plan de zonage) ;
 - La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées, régulièrement édifiées, dans un délai maximum de deux ans à compter du sinistre ;
 - Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations autorisés dans la zone ;
 - Les constructions et installations nécessaires aux exploitations pastorales et forestières, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

- Dans le secteur Nh, sous réserve d'une bonne insertion dans le site :
 - L'aménagement et l'extension des constructions existantes ainsi que leurs annexes à condition qu'ils soient mesurés dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface hors œuvre brute, qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et de ne pas créer de second logement ;
 - Les annexes seront à proximité des constructions d'habitation existantes.

- Dans le sous-secteur Nh1, sous réserve d'une bonne insertion dans le site :
 - L'aménagement des constructions existantes à condition qu'il ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
 - Les annexes (garage et abris de jardin) à condition qu'elles soient implantées dans l'emprise du sous-secteur Nh1 et que l'emprise au sol cumulée des annexes ne dépasse pas 45 m²
 - Les piscines et leur local technique à condition qu'elles soient implantées dans l'emprise du sous-secteur Nh1 et que l'emprise au sol cumulée de la piscine, du local technique et de ses abords imperméabilisés ne dépasse pas 80m²
 - Conformément à l'annexe 1 des pièces écrites du règlement, le changement de destination des constructions existantes repérées sur les pièces graphiques du règlement à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution.

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

L'assainissement individuel est autorisé par le maire à condition que les dispositifs de traitement soient conformes aux prescriptions en vigueur données par la carte d'aptitude des sols (voir annexes sanitaires).

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être raccordé au réseau le cas échéant.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié et à l'instauration d'une convention de rejet avec le maître d'ouvrage du réseau.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

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

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet direct dans les fossés est interdit.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Chaque terrain devra avoir une superficie suffisante pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel.

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

Les annexes doivent être implanté à proximité immédiate des constructions existantes.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe de la route départementale N°15.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la route départementale N°21.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe des autres voies.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

Dans le secteur Nh la hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 7 mètres, soit R+1.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

En dérogation à ce qui suit, l'architecture contemporaine sera admise au cas par cas après examen de chaque projet de construction.

11.1 - TOITURES

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et de couleur rouge.

Leur pente sera comprise entre 30 et 35%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

11.2 – FAÇADES

Pour les façades, la teinte des enduits devra être en harmonie avec l'environnement naturel ou bâti. Les tons vifs, ainsi que les couleurs foncées et blanches sont interdits, sauf éléments de détails.

11.3 - ANNEXES

Les annexes doivent présenter un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment principal.

11.4 – LES CLOTURES

Les clôtures seront réalisées :

- Soit en haies vives (liste des essences préconisées en annexe du P.L.U) d'une hauteur maximale de 2 mètres pour une implantation à 0.5 mètre des limites séparatives ;
- Soit en grilles, grillage ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur banquettes dont la hauteur ne pourra excéder 0.5 mètre. Dans tous les cas, la hauteur de ce type de clôture ne devra pas excéder 1.5 mètre.

11.5 – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DE L'EGLISE DE NESCUS

Tous les travaux exécutés sur l'Eglise de Nescus (bâtiments et domaine) qui fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A comprend la zone à vocation agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres qu'elle regroupe.

Elle comprend les secteurs suivants :

- A secteur correspondant à des zones agricoles ;
- Ap, secteur agricole protégé de tout type de construction.

ARTICLE A1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Dans tous les secteurs :
 - La reconstruction des bâtiments situés en zone inondable.
- Dans la zone A, sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :
 - Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux ;
 - Toutes constructions affectées aux activités industrielles, artisanales, de commerce et de service ;
 - La construction de maisons d'habitation réalisées individuellement ou en opération groupée ;
 - La transformation de locaux existants en établissements industriels ou commerciaux non liés à une activité agricole ;
 - Le stationnement, quelle que soit la durée, de caravanes, de mobil homes, hors terrains aménagés ;
 - Les terrains de camping-caravaning, exceptés ceux visés à l'article 2 ;
 - L'ouverture ou l'installation de carrière ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol, exceptés ceux visée à l'article 2.
- Dans la zone Ap :
 - La création de tout bâtiment même lié à l'activité agricole ;
 - La création de chenils ;

- Les terrains de camping-caravaning y compris ceux liés à une activité agricole.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans la zone Ap, sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - L'extension et l'aménagement mesurés des bâtiments agricoles existants sous réserve qu'ils soient distants de plus de 100 m d'une zone urbaine ;
 - L'extension mesurée des locaux d'habitation existants liés à une activité agricole ;
 - L'extension mesurée et l'aménagement des constructions existantes en bâtiments liés aux activités de diversification et à l'agrotourisme (accueil touristique, locaux pour la vente de produits de la ferme...) à proximité du siège d'exploitation ;
 - Les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (éoliennes, château d'eau, antenne de télécommunication...).
- Dans la zone A, il faut ajouter à cette liste :
 - Les constructions liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole :
 - 1 les bâtiments techniques (serres, silos, locaux de transformation, bâtiment de stockage, bâtiment d'élevage, ...), sous réserve du respect de leurs réglementations spécifiques,
 - 2 les bâtiments destinés au logement de personnes travaillant sur l'exploitation agricole à condition qu'ils soient justifiés par une présence permanente et rapprochée du centre d'exploitation. L'habitation sera implantée à proximité immédiate des bâtiments techniques sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiée.
 - 3 les constructions et installations directement liées aux activités agricoles de diversification et à l'agrotourisme (accueil touristique local pour la vente ou la transformation de produits issus de l'activité, camping à la ferme, à condition :
 - qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants, sauf impossibilité foncière et technique dûment justifiée,
 - qu'elles soient intégrées à leur environnement,

- que l'activité de diversification soit accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation.
- L'implantation d'éoliennes ;
- La construction, sans fondations, d'abris simples et démontables pour animaux, non liés à une activité agricole, à condition qu'il ne porte pas atteinte à l'activité agricole et qu'il soit intégré à l'environnement ;
- Les constructions annexes liées à l'habitation de l'exploitant (garages, abris...) à condition d'être sur la même parcelle que la maison d'habitation existante et d'être en harmonie avec l'existant ;
- Les piscines constituant une annexe à un bâtiment d'habitation ou à une activité d'accueil à la ferme ;
- Les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone ;
- Conformément à l'annexe 1 des pièces écrites du règlement, le changement de destination des constructions existantes repérées sur les pièces graphiques du règlement à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site
- L'aménagement des constructions existantes destinées à l'habitation quelles qu'en soient la surface et l'emprise au sol à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ainsi que la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- L'extension mesurée des constructions existantes destinées à l'habitation (à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) à condition qu'elle ne dépasse pas 20% de la surface de plancher existante et que la surface de plancher cumulée (existant et extension) et l'emprise au sol cumulée ne dépassent pas 200 m².
- Les annexes (garage et abris de jardin) à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport à tous points de la construction principale destinée à l'habitation et que l'emprise au sol cumulée des annexes ne dépasse pas 45 m²
- Les piscines et leur local technique à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport à tous points de la construction principale destinée à l'habitation et que l'emprise au sol cumulée de la piscine, du local technique et de ses abords imperméabilisés ne dépasse pas 80m².

- Dans les zones A et Ap, il faut ajouter à ces listes :
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment, régulièrement édifié, détruit par un sinistre.

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.2 - VOIRIE

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution.

4.2 - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

L'assainissement individuel est autorisé par la maire à condition que les dispositifs de traitement soient conformes aux prescriptions en vigueur données par la carte d'aptitude des sols (voir annexes sanitaires).

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être raccordé au réseau le cas échéant.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié et à l'instauration d'une convention de rejet avec le maître d'ouvrage du réseau.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

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

2 - Eaux pluviales, irrigation et drainage :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le rejet direct dans les fossés est interdit.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Chaque terrain devra avoir une superficie suffisante pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - CAS GENERAL

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe de la chaussée au moins égale à 10 mètres de l'axe des voies.

Les constructions destinées à l'habitat doivent être implantées à une distance au moins égale à 25 mètres de l'axe de la route départementale N°15, hors agglomération, et à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la route départementale N°21.

Les autres constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 20 mètres de l'axe de la route départementale N°15, hors agglomération, et à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe de la route départementale N°21.

6.2 - EXCEPTIONS

Des implantations différentes pourront être autorisées pour l'extension de construction sur une unité foncière déjà bâtie.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit.

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas dépasser 7 mètres, soit R+1.
La hauteur d'une construction à usage agricole ne doit pas dépasser 12 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement public.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

En dérogation à ce qui suit, l'architecture contemporaine sera admise au cas par cas après examen de chaque projet de construction.

11.1 - TOITURES

Dans le cadre de projets de rénovation ou de réhabilitation de constructions à usage d'habitation ou d'annexes, les toitures seront en tuiles canal rouge soit de récupération, soit de teinte vieillie (l'exception est faite au niveau des vérandas). La pente sera comprise entre 30 et 35%. Le faîtage sera parallèle à la rue principale, ou en continuité des constructions adjacentes.

Pour les constructions nouvelles, les tuiles canal ou romanes rouge sont prescrites, afin de conserver une harmonie traditionnelle. Lors de constructions nouvelles, aucune nécessité n'est faite à la pose de génoises et/ ou corniches.

11.2 - OUVERTURES

- Pour toute réhabilitation de fenils et autres greniers à foin, il est préférable de conserver l'ouverture telle quelle avec l'utilisation de grandes baies vitrées (de plus ce processus s'inscrit dans la logique du développement durable qui est préconisé). Si le choix est fait de fermer l'ouverture, cela devra être fait seulement en partie, dans le respect des traditions, et en utilisant de préférence du bois ou des pierres en harmonisation avec l'environnement immédiat. La fermeture totale de ces espaces est à proscrire car dénaturant l'harmonie paysagère du bâti et provoquant un déséquilibre entre les pleins et les vides.
- Les volets en bois à la française à doubles vantaux seront préférés. Le bois doit être peint avec des couleurs s'harmonisant en fonction de la couleur de l'enduit des façades et des couleurs environnantes afin de créer une véritable harmonie.

11.3 - FAÇADES

En rénovation, on privilégiera des enduits traditionnels à la chaux.

11.4 - TEINTES

Pour les façades, la teinte des enduits et des descentes sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les tons vifs, ainsi que les couleurs foncées et blanches sont interdits, sauf éléments de détails. Il est très fortement déconseillé d'user de couleurs non locales, le but étant d'établir un ensemble homogène, mais non identique.

Les menuiseries seront de préférence peintes.

L'usage du bois est autorisé partiellement au niveau des pignons. Le bardage vertical est privilégié.

11.5 - VOLUMETRIE

Une volumétrie simple mais évolutive (jouant sur la hauteur, les travées...) respectant les héritages traditionnels est à privilégier. L'importation de modèles étrangers est proscrite.

11.6 – OUVRAGE EN SAILLIE

En matière de construction, les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieures... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel.

11.7 - CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence plusieurs essences végétales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant (Cf liste en annexe de la Charte du Projet de PNR). La hauteur maximale de la haie vive est de 2 mètres pour une implantation à 0,50 mètres des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

Les murs pleins sur la totalité du périmètre de la parcelle d'assiette sont interdits. La hauteur limite des murs sur voies est fixée à 1m50.

Dans tous les autres cas, la hauteur des clôtures de type grille ou grillage ne devra pas excéder 1m50 sauf pour les ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

11.8 – ANNEXES

Les annexes doivent présenter un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment principal.

L'aspect extérieur rappellera le bâtiment principal.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXES REGLEMENTAIRES

- Annexe 1 : Inventaire des bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE L'ARIÈGE

N E S C U S

5 – REGLEMENT
5.1 – PIECES ECRITES
ANNEXE 1 : BATIMENTS POUVANT CHANGER
DE DESTINATION

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Mise à disposition du public		Approuvée
15 octobre 2022	15 novembre 2022	14 décembre 2022



Atelier d'Aménagement et d'Urbanisme
SEBA SUD OUEST

INVENTAIRE DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME

Article L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

« I - Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

II- Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ».

Les articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme précisent les différentes destinations et sous-destinations du bâti :

Article R151-27 du Code de l'Urbanisme :

« Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

Article R151-28 du Code de l'urbanisme :

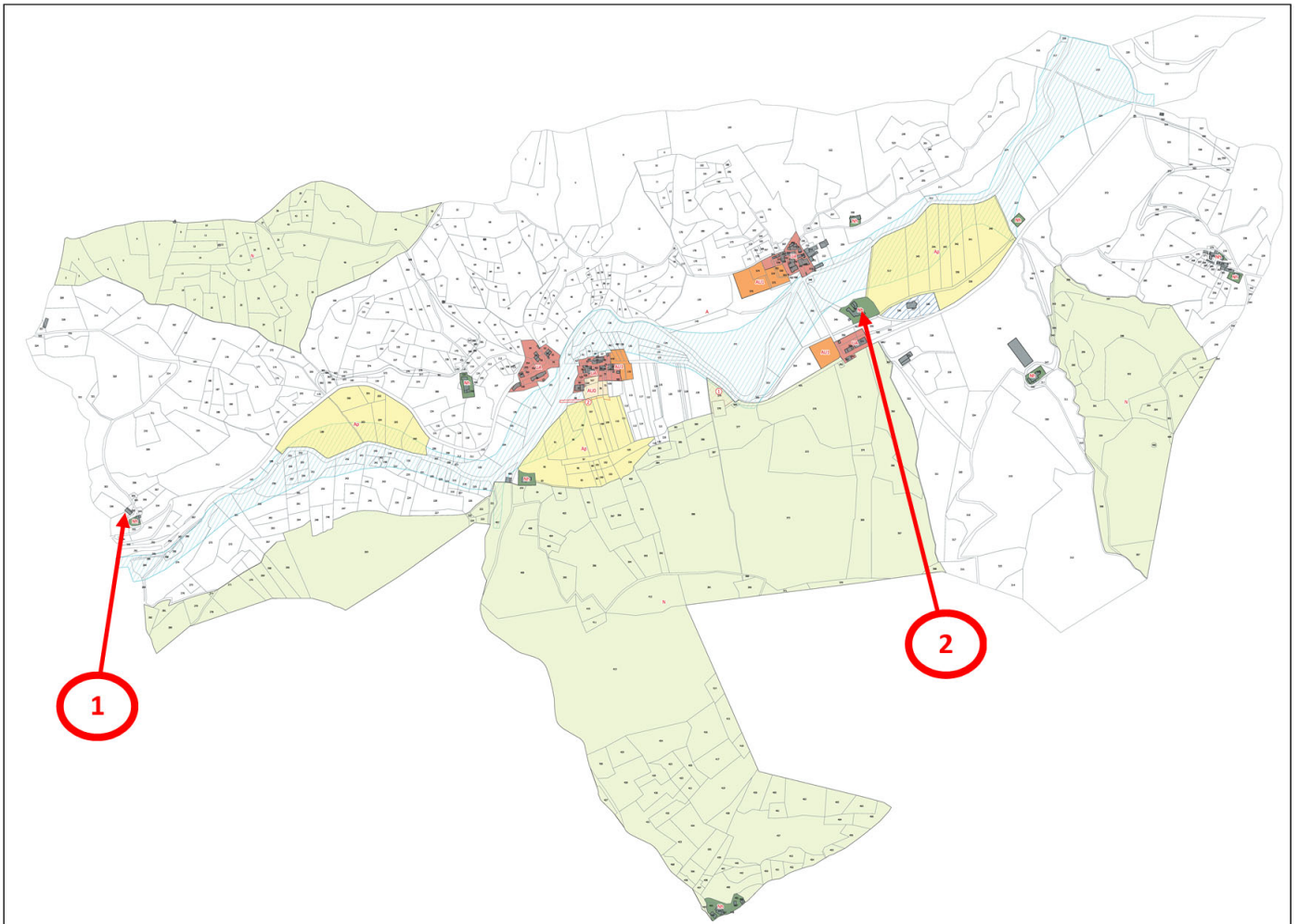
« Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- 4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition».

Deux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés avec une « étoile » sur les pièces graphiques du règlement.

1	Grange de la ferme de Méras
2	Bastide « Le Château »

Localisation des bâtiments pouvant changer de destination



1 – Grange de la ferme de Méras

Cadastre/Extrait du PLU / Vue aérienne

Références cadastrales : Parcelles n°300 et 336 section B

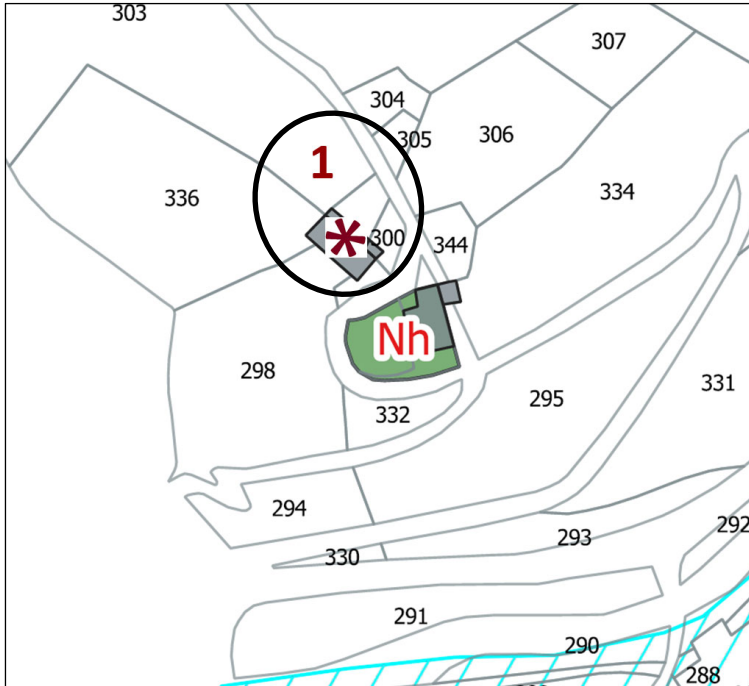


Photo / Prescriptions



Intérêts et justifications :

Ancienne grange attenante à la maison d'habitation ayant perdu sa vocation agricole initiale. Elle se situe sur la parcelle n°336 et en partie sur la parcelle n°300. Etant donné son ancienneté, une réutilisation agricole avec une mise aux normes n'est pas envisageable. L'objectif d'autoriser le changement de destination est de préserver ce patrimoine rural bâti et de permettre à un salarié de la SCI de la « ferme de Méras » de se loger à proximité de son lieu de travail. Il est à noter qu'il n'y a pas de bâtiment d'élevage à proximité.

Changement de destination autorisé :

- Habitation

2 – Bastide « Le Château »

Cadastre/Extrait du PLU / Vue aérienne

Références cadastrales : Parcelle n°346 section A

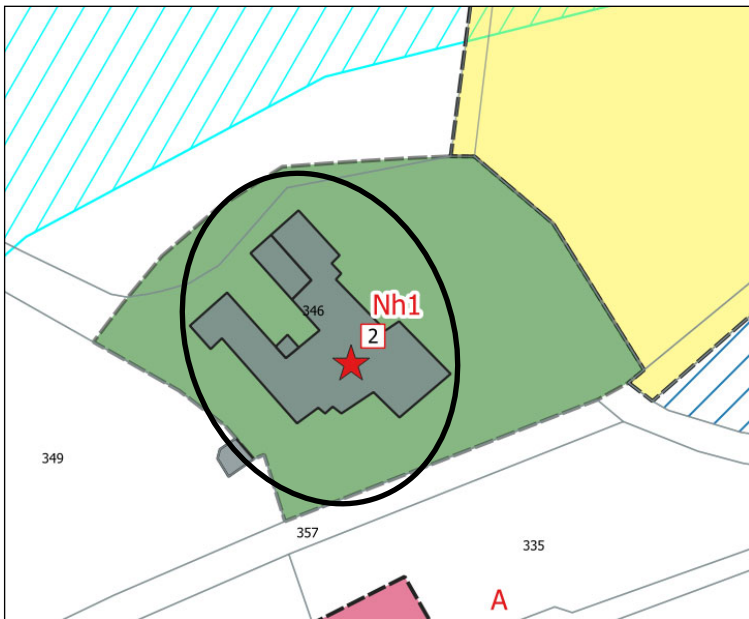


Photo / Prescriptions



Intérêts et justifications :

Cet ancien château, situé sur la parcelle n°346, est construit sur 4 niveaux (1200 m² de surface de plancher). Il est désaffecté depuis plusieurs années (ancien centre de vacances) et souvent squatté. Certaines parties du bâtiment se dégradent si bien qu'il devient urgent de le réhabiliter et de le mettre aux normes en lui donnant une nouvelle vocation. Le Château étant actuellement en vente, le futur propriétaire doit avoir la possibilité de porter un projet mixte dans un objectif de renouvellement urbain et de préservation du patrimoine.

Changements de destination autorisés :

- Habitation
- Activités
- Restauration
- Hébergement hôtelier et touristique
- Équipements d'intérêt collectif et de services publics