



---

# **TITRE I :**

# **DISPOSITIONS GENERALES**

---

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de ENCAUSSE (32).

## **ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire de la commune d'ENCAUSSE est divisé en zones :

- La zone Urbaine « U » qui correspond aux espaces urbanisés du territoire ou aux espaces suffisamment équipés pour desservir les constructions à venir, elle est divisée en secteurs :
  - Ua : cœur de ville,
  - Uaa : lotissement communal,
  - Ub : extensions du cœur de ville,
  - Uc : habitat linéaire discontinu du noyau urbain et noyaux d'habitat diffus,
  - Ux : zone d'activités,
- Les zones à urbaniser « 1AU » qui correspondent aux espaces ayant vocation à être urbanisés à moyen ou long terme,
- La zone agricole « A » qui correspond aux espaces agricoles à préserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique, elle est divisée en secteurs
  - Aaa : exploitations agricoles,
  - Ae : activités économiques dans la zone agricole,
  - Ah : habitat dans la zone agricole,
- La zone naturelles N qui correspond aux espaces naturels à protéger au titre de la qualité des sites, milieux naturels et paysages du point de vue esthétique, historique ou écologique, elle est divisée en secteurs :
  - N : espaces naturels,
  - Naa : exploitations agricoles,
  - Nh : habitat dans la zone naturelle,
  - Ntvb : espaces naturels d'enjeu environnemental et paysager à préserver de toute construction,

## **ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L 152-3 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 4 : REGIME REGLEMENTAIRE**

L'élaboration du PLU a été prescrite le 31/03/2003, et conformément à l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, la procédure d'élaboration s'appuie sur les dispositions légales en vigueur avant le 31/12/2015 :

« [...]VI. - Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme

dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. [...] ».

## **ARTICLE 5 : DISPOSITIONS GENERALES**

### **5.1. Reconstruction :**

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans sans tenir compte des dispositions d'urbanisme édictées par le présent règlement.

### **5.2. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure :**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones du présent P.L.U. et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14 du règlement.

### **5.3. Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone :**

Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

## **ARTICLE 6 : LEXIQUE**

### **🕒 LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME**

#### Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

#### Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

#### Emprise au sol

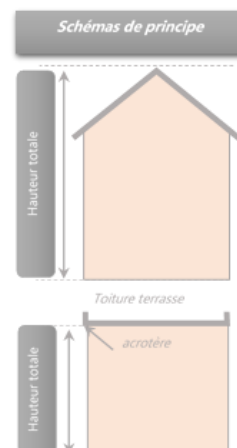
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

## Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

## Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



## Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

## Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## ➡ AUTRES DEFINITIONS

### Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et trémies qui se rattachent aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,

- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### **Espaces de pleine terre**

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou non cimentée.

---

**TITRE II :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**  
**ZONES**

---

## ZONE U

*Caractère de la zone, extrait du rapport de présentation :*

*« La traduction règlementaire des orientations du PADD de développement urbain est spatialisée au travers de plusieurs secteurs :*

- © Le secteur Ua : l'ensemble urbain du centre-bourg ayant vocation d'habitat, de commerces et de services,*
- © Le secteur Uaa : zone destinée à la création du lotissement communal,*
- © Le secteur Ub : extensions du centre-bourg à vocation principale d'habitat,*
- © Le secteur Uc : habitat linéaire discontinu du noyau urbain et cimetière,*
- © Le secteur Ux composé de la coopérative agricole au lieu-dit « A La Boubée » ayant une vocation économique »*

### **ARTICLE U.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

#### **Dans tous les secteurs :**

- a) Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole et forestière,
- b) Les terrains de campings et de caravanage,
- c) Les habitations légères de loisirs,
- d) Le stationnement de caravanes et mobil-home isolés,
- e) Les dépôts de véhicules,
- f) Les carrières.

#### **Dans les secteurs Ua, Uaa, Ub et Uc :**

- a) Les constructions à usage industriel,
- b) Les constructions à usage d'entrepôt.

#### **Dans le secteur Ux :**

- a) Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- b) Les constructions à usage d'habitation.

## **ARTICLE U.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

### **Dans tous les secteurs :**

- a) Les constructions à usage artisanal ou commercial, sous réserve qu'elles ne provoquent pas de nuisances directes ou indirectes pour l'environnement (nuisances dues aux bruits, poussières, risques d'incendie, odeurs, etc...), et qu'elles soient compatibles avec l'habitat, le voisinage et le caractère résidentiel de la zone,
- b) Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie du bourg ou nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées.

### **Secteur Ux :**

- a) Les constructions à usage artisanal ou commercial.

## **ARTICLE U.3 : ACCES ET VOIRIE**

### **Accès :**

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

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

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **Voiries :**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions,

formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

**Secteur Ux :**

Les nouveaux accès sur la RD 116 sont interdits.

## **ARTICLE U.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Eau potable :**

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, présentant des caractéristiques suffisantes.

**Assainissement :**

a) Eaux usées :

Le système d'assainissement sera de type autonome conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non- traitées dans les fossés et les cours d'eau est interdite.

a) Eaux pluviales :

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau pluvial public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent

Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

## **ARTICLE U.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

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

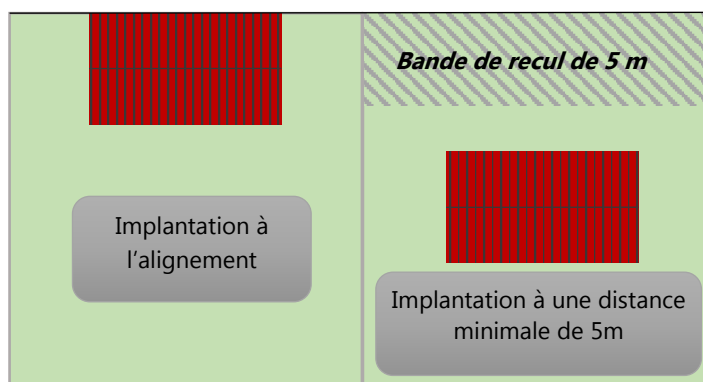
Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées.

### Secteurs Ua et Uaa :

Les constructions nouvelles devront être édifiées à l'alignement ou avec un recul minimal de 5 m par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

### Secteurs Ub, Uc, Ux :

Les constructions nouvelles seront implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.



*Schémas de principe*

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

### Secteurs Ua et Uaa :

Les constructions seront implantées sur au moins une des deux limites séparatives latérales. Les piscines et annexes ne sont pas soumises à cette règle.

### Secteurs Ub et Uc :

Toute construction nouvelle, exceptées les annexes et piscines, doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les bassins des piscines seront implantés à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

### Secteur Ux :

Toute construction sera édifiée à une distance des limites au moins équivalente à la demi hauteur de la construction sans être inférieure à 3m.

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

Non règlementé.

## ARTICLE U.9 : EMPRISE AU SOL

**Secteur Ua, Uaa et Ux :** non règlementé.

**Secteur Ub :** L'emprise au sol maximum cumulée des constructions est égale à 50 % de l'unité foncière.

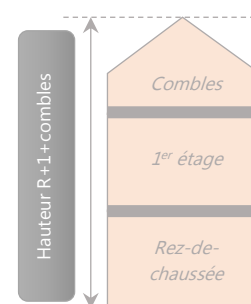
**Secteur Uc :** L'emprise au sol maximum cumulée des constructions est égale à 30 % de l'unité foncière.

**Equipements publics :** non règlementé

## ARTICLE U.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

*Rappel :* La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



Schémas de principe

### **Secteur Ua, Ub, Uaa et Uc :**

La hauteur totale des constructions ne devra pas dépasser R+1+combles (rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

La hauteur maximale des annexes sera de 3 mètres.

### **Secteur Ux :**

La hauteur maximale des constructions sera de 12 mètres de hauteur totale.

## ARTICLE U.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.

### **Dans les secteurs Ua, Uaa, Ub et Uc :**

#### a) Façades :

- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.

#### b) Toitures :

- Les toitures doivent être en tuiles et leur pente sera comprise entre 30 % et 35 %,

- Les toitures terrasse sont admises dans la limite de 30 % de la superficie totale de la toiture du bâtiment principal,
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, les ouvertures vitrées en toiture, les éléments techniques, et les dispositifs de production d'énergie renouvelable, ...).

*c) Clôtures :*

- Les clôtures ne peuvent dépasser 1m80 de hauteur totale,
- Les clôtures doivent être composées :
  - o Soit d'un soubassement maçonné enduit de 1 m maximum surmonté d'un système à claire-voie, doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées,
  - o Soit d'une haie composée d'essences locales mélangées,
  - o Soit d'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées,
- En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle) les clôtures doivent être composées :
  - o Soit d'une haie,
  - o Soit d'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie,
  - o Soit d'un système à claire-voie (exemple : ganivelles, barreaudage, ...) d'une hauteur de 1.2 m maximum, doublé ou non d'une haie.

*d) Annexes :*

- Les annexes maçonnées de plus de 20 m<sup>2</sup> auront un enduit conforme à la construction existante.

**Dans les secteurs Ua et Uaa :**

Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien en maintenant et en mettant en valeur les éléments d'architecture existants caractéristiques.

*a) Façades :*

- Les encadrements d'ouvertures seront soulignés par un enduit de teinte différente,
- Les ouvertures donnant sur rue seront plus hautes que larges sauf pour les portails de garages et les vitrines de magasin.

*b) Toitures :*

- Les capteurs visant à produire de la chaleur ou de l'électricité seront intégrés dans la planimétrie des toitures,
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, les ouvertures vitrées en toiture, les éléments techniques, et les dispositifs de production d'énergie renouvelable, ...).

**Dans le secteur Ux :**

*a) Façades :*

- Les bardages en bois ou métal sont admis leur couleur sera de teinte foncée notamment de la gamme du gris et marron, les couleurs vives ou blanc sont interdites.

## ARTICLE U.12 : STATIONNEMENT

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

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

### Dans tous les secteurs :

- **Bureaux, artisanat et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- **Autres constructions** : Pour les autres constructions, les places de stationnement doivent être suffisantes en nombre, pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et de la clientèle.

### Dans les secteurs Ua et Uaa :

- **Habitation** : une place de stationnements pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au-delà de 150 m<sup>2</sup>, il sera demandé une place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

### Dans les secteurs Ub et Uc :

- **Habitation** : deux places de stationnements pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au-delà de 150 m<sup>2</sup>, il sera demandé une place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

## ARTICLE U.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

### **Espaces boisés classés**

Sans objet.

### **Autres plantations existantes**

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

### Dans les secteurs Ub et Uc

#### **Espaces libres - Plantations :**

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain libre.

## ZONE 1AU

*Caractère de la zone, extrait du rapport de présentation :  
« La zone 1AU compte l'ensemble des espaces à urbaniser d'Encausse à moyen terme. ».*

### **ARTICLE 1AU.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- a) Les constructions et installations à usage d'exploitation agricole et forestière,
- b) Les constructions à usage industriel,
- c) Les constructions à usage d'entrepôt,
- d) Les installations classées,
- e) Les dépôts de véhicules,
- f) Les carrières,
- g) Les constructions à usage de commerces, de bureau et d'artisanat autres que celles visées à l'article AU2,
- h) Les terrains de campings et de caravanage,
- i) Les habitations légères de loisirs,
- j) Le stationnement de caravanes et mobil-home isolés.

### **ARTICLE 1AU.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- a) Les constructions couvertes par le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de « du Village » et « de Borde Basse » doivent respecter les principes d'urbanisation, de desserte et de raccordement définis dans ladite OAP, Les modalités d'ouverture à l'urbanisation respecteront celles définies dans chaque OAP.
- b) L'aménagement ou l'implantation de constructions et installations à usage de commerces, de bureaux et artisanat sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et que la surface de plancher soit inférieure à 200 m<sup>2</sup> par unité foncière.

## ARTICLE 1AU.3 : ACCES ET VOIRIE

### Accès :

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

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

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile, doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les voiries à double sens : largeur minimale de chaussée : 4.5 mètres de voie et 1.5 mètre de trottoir accessible aux personnes à mobilité réduite,
- Pour les voiries à sens unique : largeur minimale de chaussée : 3 mètres et 1.5 mètre de trottoir accessible aux personnes à mobilité réduite.

## ARTICLE 1AU.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Eau potable :

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

### Assainissement :

- a) Eaux usées :

Le système d'assainissement sera de type autonome conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non- traitées dans les fossés et les cours d'eau est interdite.

b) Eaux pluviales

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau pluvial public. En l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent.

Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

**Autres réseaux :**

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

### **ARTICLE 1AU.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE 1AU.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées.

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

### **ARTICLE 1AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction sera édifiée à une distance des limites au moins équivalente à la demi hauteur de la construction sans être inférieure à 3m.

Les bassins des piscines seront implantés à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

### **ARTICLE 1AU.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AU.9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## ARTICLE 1 AU.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

*Rappel :* La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

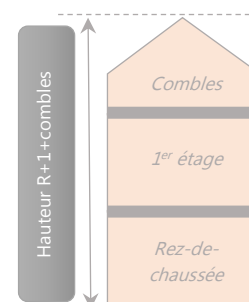


Schéma de principe

La hauteur totale des constructions ne devra pas dépasser R+1+combles (rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

## ARTICLE 1AU.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. Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien en maintenant et en mettant en valeur les éléments d'architecture existants caractéristiques.

### a) Façades :

- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.

### b) Toitures :

- Les toitures doivent être en tuiles et leur pente sera comprise entre 30 % et 35 %
- Les toitures terrasse sont admises dans la limite de 30 % de la superficie totale de la toiture du bâtiment principal,
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions légères (abris de jardin, vérandas, les ouvertures vitrées en toiture, les éléments techniques, et les dispositifs de production d'énergie renouvelable, ...).

### c) Clôtures :

- Les clôtures ne peuvent dépasser 1m80 de hauteur totale,
- Les clôtures doivent être composées :
  - o Soit d'un soubassement maçonné enduit de 1 m maximum surmonté d'un système à claire-voie, doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées,
  - o Soit d'une haie composée d'essences locales mélangées,
  - o Soit d'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées,
- En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle) les clôtures doivent être composées :
  - o Soit d'une haie,
  - o Soit d'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie,

- Soit d'un système à claire-voie (exemple : ganivelles, barreaudage, ...) d'une hauteur de 1.2 m maximum, doublé ou non d'une haie.

*d) Annexes :*

- Les annexes maçonnées de plus de 20 m<sup>2</sup> auront un enduit conforme à la construction existante.

## **ARTICLE 1AU.12 : STATIONNEMENT**

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

Il est exigé, pour les constructions et activités suivantes :

- **Habitation** : une place de stationnements pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Au-delà de 150 m<sup>2</sup>, il sera demandé une place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- **Bureaux, artisanat et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher par tranche entamée.
- **Autres constructions** : Pour les autres constructions, les places de stationnement doivent être suffisantes en nombre, pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de services, du personnel et de la clientèle.

## **ARTICLE 1AU.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **Espaces boisés classés**

Sans objet.

### **Autres plantations existantes**

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

### **Espaces libres - Plantations :**

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 emplacements de voiture.

## ZONE A

*Caractère de la zone, extrait du rapport de présentation :*

*« La zone A correspond aux espaces agricoles à préserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Elle comprend trois secteurs :*

*Le secteur Aaa : regroupe les exploitations agricoles.*

*Le secteur Ah : Il compte des constructions à usage d'habitation ayant vocation à évoluer de façon limitée.*

*Le secteur Ae : secteur de taille et de capacité limitées pour l'accueil les activités existantes au sein de la zone A (activité artisanale). »*

### ARTICLE A.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **Dans tous les secteurs :**

Tout est interdit, excepté ce qui est autorisé à l'article 2.

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

***Rappel:*** *Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

#### **Dans le secteur A :**

- a) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole,
- b) Les constructions et installations nécessaire à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- c) Les « éléments de continuités écologique et trame verte et bleue » et les « élément de paysages » repérés sur le document graphique comme élément de paysages à protéger des motifs d'ordre écologique au titre du L151-23 du code de l'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état phytosanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage,

**Dans le secteur Ah :**

- a) Les extensions des constructions existantes à usage de logement à l'approbation du PLU dès lors qu'elles n'excèdent pas 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée,
- b) La construction d'annexes à la construction principale dès lors que l'emprise au sol totale des annexes créées, hors piscines, n'excède pas 50 m<sup>2</sup>,
- c) Les piscines sans condition de superficie,

**Dans le secteur Aaa :**

- a) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole,
- b) Les constructions et installations nécessaire à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- c) La création de logement nouveau lié à une exploitation agricole,
- d) Les commerces et activités de services liés à une exploitation agricole,
- e) La construction d'annexes à l'habitation,
- f) Les gîtes et toute construction liée à l'agrotourisme.

**Dans le secteur Ae :**

- a) Les extensions des constructions existantes à usage de logement à l'approbation du PLU dès qu'elles n'excèdent pas 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée,
- b) La construction d'annexes à la construction principale dès lors que l'emprise au sol totale des annexes créées, hors piscine, n'excèdent pas 50 m<sup>2</sup>,
- c) Les piscines sans condition de superficie, dont les piscines,
- d) La construction ou l'aménagement de bâtis à vocation d'artisanat et d'économie.

**ARTICLE A.3 : ACCES ET VOIRIE**

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## **ARTICLE A.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable :**

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **Assainissement :**

#### a) Eaux usées :

Le système d'assainissement sera de type autonome conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non- traitées dans les fossés et les cours d'eau est interdite.

#### b) Eaux pluviales :

En l'absence de réseau collecteur, les aménagements sur le terrain, nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

### **Autres réseaux :**

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

## **ARTICLE A.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE A.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques.

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal :

- de 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la chaussée des voies départemental,
- de 5 mètres minimum par rapport à la limite des autres voies et emprises publiques.

## **ARTICLE A.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction sera édifiée à une distance des limites au moins équivalente à la demi hauteur de la construction sans être inférieure à 3m.

Les bassins des piscines seront implantés à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

**Secteurs A et Aaa** : l'implantation en limite séparative est autorisée.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est règlementée conformément aux dispositions de l'article A2.

## **ARTICLE A.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

*Rappel* : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur totale des constructions ne devra pas dépasser :

- R+1+combles (rez-de-chaussée + 1 étage + combles) pour des constructions à usage d'habitation et d'artisanat,
- 12 mètres pour des bâtiments agricoles, à l'exception des constructions ou éléments techniques (exemple : les silos),

Les bâtiments ou constructions techniques agricoles bi-pente ou mono-pente devront s'intégrer dans le paysage quelle que soit leur hauteur.

## **ARTICLE A.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. Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien en maintenant et en mettant en valeur les éléments d'architecture existants caractéristiques.

### *a) Façades :*

- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.

### *b) Clôtures :*

- Les clôtures des parcours, parcs ou constructions techniques pour animaux (exemple : volières) ne sont pas règlementées.
- Les clôtures ne peuvent dépasser 1m80 de hauteur totale,

- Les clôtures doivent être composées :
  - o Soit d'un soubassement maçonné enduit de 1 m maximum surmonté d'un système à claire-voie, doublé ou non d'une haie d'essence locales mélangées,
  - o Soit d'une haie composée d'essences locales mélangées,
  - o Soit d'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées,
  
- c) Annexes :
  - Les annexes maçonnées de plus de 20 m<sup>2</sup> auront un enduit conforme à la construction existante.

## **ARTICLE A.12 : STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE A.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **Espaces boisés classés**

Sans objet.

### **Autres plantations existantes**

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

### **Espaces libres - Plantations :**

Sans objet.

## ZONE N

*Caractère de la zone, extrait du rapport de présentation :*

« La zone N correspond aux espaces naturels à protéger au titre de la qualité des sites, milieux naturels et paysages du point de vue esthétique, historique ou écologique, elle compte trois secteurs :

- ⦿ Le secteur Nh : Il compte des constructions à usage d'habitation ayant vocation à évoluer de façon limitée.
- ⦿ Le secteur Naa : regroupe les exploitations agricoles,
- ⦿ Le secteur Ntvb : il s'agit des éléments de la trame verte et bleue à protéger. »

### ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout est interdit, exceptés les constructions nécessaires à l'exploitation forestière et ce qui est autorisé à l'article 2.

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

***Rappel :*** Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

#### **Dans le secteur N :**

- a) Les « éléments de continuités écologique et trame verte et bleue » et les « élément de paysages » repérés sur le document graphique comme élément de paysages à protéger des motifs d'ordre écologique au titre du L151-23 du code de l'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état phytosanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage,

#### **Dans le secteur Nh :**

- a) Les extensions des constructions existantes à usage de logement existant à l'approbation du PLU dès lors qu'elles n'excèdent pas 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée.
- b) La construction d'annexes à la construction principale dès lors que l'emprise au sol totale des annexes créées, hors piscine, n'excède pas 50 m<sup>2</sup>,

- c) Les piscines sans condition de superficie,

**Dans le secteur Naa :**

- a) 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,
- b) La création de logement nouveau lié à une exploitation agricole,
- c) Les commerces et activités de services liés à une exploitation agricole,
- d) La construction d'annexes à l'habitation, dont les piscines,
- e) Les gîtes et toute construction liée à l'agrotourisme.

**Dans le secteur Ntvb :**

- a) Toutes les constructions strictement nécessaires à l'exploitation de l'eau,

### **ARTICLE N.3 : ACCES ET VOIRIE**

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

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **ARTICLE N.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**Eau potable :**

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, présentant des caractéristiques suffisantes.

**Assainissement :**

- a) Eaux usées :

Le système d'assainissement sera de type autonome conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non-traitées dans les fossés et les cours d'eau est interdite.

- b) Eaux pluviales :

En l'absence de réseau collecteur, les aménagements sur le terrain, nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

## **ARTICLE N.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE N.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques.

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul minimal :

- de 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la chaussée des voies départemental,
- de 5 mètres minimum par rapport à la limite des autres voies et emprises publiques.

## **ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction sera édifiée à une distance des limites au moins équivalente à la demi hauteur de la construction sans être inférieure à 3m.

Les bassins des piscines seront implantés à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

**Secteur Naa** : l'implantation en limite séparative est autorisée.

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

Non règlementé.

## **ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est règlementée conformément aux dispositions de l'article N2.

## **ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

*Rappel* : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

#### **Tous les secteurs :**

La hauteur totale des constructions ne devra pas dépasser R+1+combles (rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

#### **Secteur Naa :**

La hauteur totale des constructions ne devra pas dépasser :

- R+1+combles (rez-de-chaussée + 1 étage + combles) pour des constructions à usage d'habitation et d'artisanat,
- 12 mètres pour des bâtiments agricoles.

### **ARTICLE N.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. Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien en maintenant et en mettant en valeur les éléments d'architecture existants caractéristiques.

#### **Tous les secteurs :**

##### *a) Façades :*

- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.

##### *b) Clôtures :*

- Les clôtures des parcours, parcs ou constructions techniques pour animaux (exemple : volières) ne sont pas réglementées.
- Les clôtures ne peuvent dépasser 1m80 de hauteur totale,
- Les clôtures doivent être composées :
  - Soit d'un soubassement maçonné enduit de 1 m maximum surmonté d'un système à claire-voie, doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées,
  - Soit d'une haie composée d'essences locales mélangées,
  - Soit d'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées,

##### *c) Annexes :*

- Les annexes maçonnées de plus de 20 m<sup>2</sup> auront un enduit conforme à la construction existante.

#### **Secteur Naa :**

##### *d) Toiture :*

- Les toitures des bâtiments principaux en mono-pentes ou à redents sont interdites.
- Les toitures à deux pentes symétriques (de même longueur) sont à privilégier.

## **ARTICLE N.12 : STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE N.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **Espaces boisés classés**

Sans objet.

### **Autres plantations existantes**

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

### **Espaces libres - Plantations :**

Sans objet.