

DEPARTEMENT DU GERS

COMMUNE DE NIZAS

P.L.U.

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé

4 – Partie règlementaire

4.1. Règlement écrit

Elaboration du
P.L.U. :

Arrêtée le
22/05/2019

Approuvée le
26/02/2020

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

4.1

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES	11
Zone U	12
Zone AU.....	22
Zone A.....	30
Zone N	39

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Nizas.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de Nizas est divisé en quatre zones :

- La zone Urbaine « U », qui correspond aux espaces urbanisés du territoire ou aux espaces suffisamment équipés pour desservir les constructions à venir, est divisée en secteurs :
 - o Ua : centre-bourg,
 - o Ub : extensions du centre,
 - o Uc : secteurs d'habitat récents discontinus du noyau urbain,
- La zone à urbaniser « 1AU », qui correspond aux espaces ayant vocation à être urbanisés à court ou moyen terme.
- La zone agricole « A » qui correspond aux espaces agricoles à préserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique :
 - o Aaa : exploitations agricoles,
 - o Ah : habitat dans la zone agricole,
 - o Ap : zone agricole protégée,
- La zone naturelle « 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 comprend plusieurs secteurs :
 - o Ntvb : secteur naturel d'enjeux écologiques,
 - o Nh : habitat dans la zone naturelle

ARTICLE 3 : EXTRAIT DE L'ARTICLE R 151-21 DU CU

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Par dérogation à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont appliquées à chacune des constructions.

ARTICLE 4 : REGLES PARTICULIERES APPARAISSANT SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

En plus des règles propres à chacune des zones susvisées, s'appliquent des règles particulières localisées sur les documents graphiques du règlement :



- **Des emplacements réservés (ER).**

Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme.



- **Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).**

Au titre des articles L151-6 et suivants, et R151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme le document graphique comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec lesquelles les projets ont un rapport de compatibilité.



- **Bâti identifié article L151-19 du code de l'urbanisme.**

Les éléments bâtis identifiés comme élément de paysage à protéger de l'article L151-19 du CU :

- La démolition totale est interdite,
- La démolition de parties d'un bâtiment, de façade ou d'élément architectural peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble,
- Une modification (extension...) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural du bâtiment, de la façade ou de l'élément architectural sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables.



- **Eléments de paysage identifiés article L 151-23 du code de l'urbanisme.**

Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie.

Tout projet de défrichement est interdit sur ces espaces.

Toute intervention sur les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du CU est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la commune.

----- • **Sentiers piétonnier et/ou itinéraires cyclable à maintenir**

Le règlement identifie des sentiers piétonniers et/ou les itinéraires cyclables à créer au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 : RAPPEL

1) CLOTURES

L'édification de clôture est soumise à Déclaration Préalable sur l'ensemble du territoire communal, excepté pour les clôtures agricoles.

2) RISQUES NATURELS

Le territoire de la commune de Nizas est concerné par le périmètre d'étude du PPR du bassin de la Save approuvé le 06 novembre 2015, servitude d'utilité publique dont les pièces opposables sont disponibles dans les annexes du PLU.

Dans les espaces impactées par le PPRI, les aménagements tels que buttes ou merlons sont interdits.

Les clôtures sont réglementées, sont interdits :

- les murets,
- les clôtures à perméabilité inférieure à 80 %,
- les clôtures constituant un obstacle à l'écoulement de l'eau et aggravant le niveau d'aléa sur les parcelles voisines,
- les murs pleins et soubassements quels qu'ils soient,
- les écrans pleins constitués de paillage, géotextiles, bambous, ...
- les haies denses,
- les grillages à maille serrée.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des PPR.

En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique en application des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

Dans les espaces couverts par le PPR, les clôtures seront transparentes hydrauliquement : clôture ajourée (constituées de grillage) de 1,50 m de hauteur totale et pouvant comporter un mur de pied de 0,40 m (hauteur maximale). L'écartement entre poteau ne pourra pas être inférieur à 2,50 m.

3) OUVRAGES TECHNIQUES, D'INTERET COLLECTIF ET EQUIPEMENTS PUBLICS

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrage pour la sécurité) et des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes, équipements publics, services publics et d'intérêt collectif sont autorisés sur la totalité du territoire communal sans tenir compte des dispositions réglementaires de chaque zone.

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.

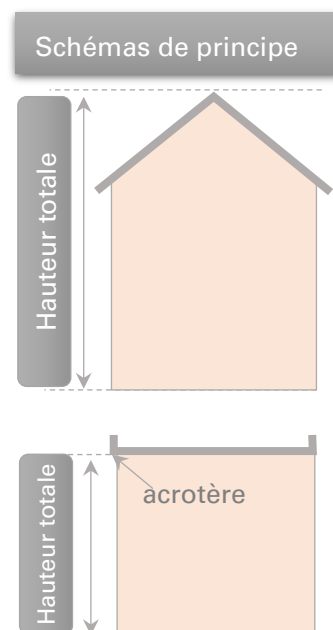
Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

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.

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.



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 définitions

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.

ARTICLE 7 :

➡ Palette des essences végétales

(Source: Arbres et arbustes de Pays, réalisation Arbres et Paysages d'Autan)

⇒ LISTE DES ARBRES

N°	Nom	Nom scientifique	Feuillage
1	Alisier torminal	Sorbus torminalis	Caducue
2	Aulne glutineux	Alnus glutinosa	Caducue
3	Bouleau verruqueux	Betula pendula	Caducue
4	Charme	Carpinus betulus	Marcescent
5	Châtaignier	Castanea saliva	Caducue
6	Chêne pédonculé	Quercus robur	Caducue
7	Chêne pubescent	Quercus pubescens	Marcescent
8	Chêne vert	Quercus ilex	Persistant
9	Erable champêtre	Acer campestre	Caducue
10	Erable plane	Acer platanoides	Caducue
11	Figuier	Ficus carica	Caducue
12	Frêne	Fraxinus excelsior	Caducue
13	Hêtre	Fagus sylvatica	Caducue
14	Merisier_	Prunus avium	Caducue
15	Micocoulier	Celtis australis	Caducue
16	Mûrier blanc	Morus alba	Caducue
17	Noyer commun	Juglans regia	Caducue
18	Orme caducue	Ulmus minor	Caducue
19	Peuplier noir	Populus nigra	Caducue
20	Pin parasol	Pinus pinea	Persistant
21	Platane	Platanus acerifolia	Caducue
22	Saule blanc	Salix alba	Caducue
23	Tilleul des bois	Tilia cordata	Caducue

⇒ **LISTE DES ARBUSTES, BUISSONNANTS, LIANES**

N°	Nom	Nom scientifique	Feuillage
1	Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>	Caducue
2	Bourdaïne	<i>Frangula alnus</i>	Semi-persistant
3	Buis	<i>Buxus sempervirens</i>	Persistant
4	Chèvrefeuille	<i>Lonicera periclymenum</i>	Caducue
5	Cognassier	<i>Cydonia oblonga</i>	Caducue
6	Cornouiller	<i>Cornus sanguinea</i>	Caducue
7	Eglantier	<i>Rosa canina</i>	Caducue
8	Fusain d'Europe	<i>Euonymus europeus</i>	Caducue
9	Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius</i>	Caducue
10	Genévrier	<i>juniperus communis</i>	Persistant
11	Laurier noble	<i>Laurus nobilis</i>	Persistant
12	Laurier tin	<i>Viburnum tinus</i>	Persistant
13	Lierre	<i>Hedera helix</i>	Persistant
14	Lilas commun	<i>Syringa vulgaris</i>	Caducue
15	Nerprun alaterne	<i>Rhamnus alaternus</i>	Persistant
16	Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	Caducue
17	Poirier commun	<i>Pyrus communis</i>	Caducue
18	Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>	Caducue
19	Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	Caducue
20	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	Caducue
21	Troène des bois	<i>Ligustrum vulgare</i>	Semi-persistant
22	Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>	Caducue

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

Zone U

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

⇒ *Tous les secteurs*

- Exploitation agricole et forestière,
- Commerce de gros,
- Industrie,
- Entrepôt,
- Bureau.

A.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Pour rappel : Dans les secteurs à risques identifiés sur le règlement graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisation du sol sont soumises au règlement du PPRi. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique.

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes à condition qu'elles ne soient pas génératrices de nuisances pour les constructions et installations environnantes :

⇒ *Tous les secteurs*

- Artisanat et commerce de détail dans la limite de 120 m² d'emprise au sol maximum,
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de 120 m² d'emprise au sol maximum.

A.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les affectations suivantes :

- les terrains de campings et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules et de matériaux,
- les carrières.

A.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières

La création ou l'extension des installations classées est autorisée à condition qu'elles ne présentent pas de danger pour la santé, la sécurité, la salubrité publique ou pour la conservation des sites ou des monuments (historiques, patrimoniaux ou archéologiques).

B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

B.1 Volumétrie et implantation des constructions

B.1.a Recul et implantation des constructions

Ces règles ne sont pas applicables dans le cas de l'extension et la restauration de bâtiment existant ne respectant pas la règle en matière de recul par rapport à la voie est conservée.

⇒ *Secteur Ua*

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions devront être implantées :

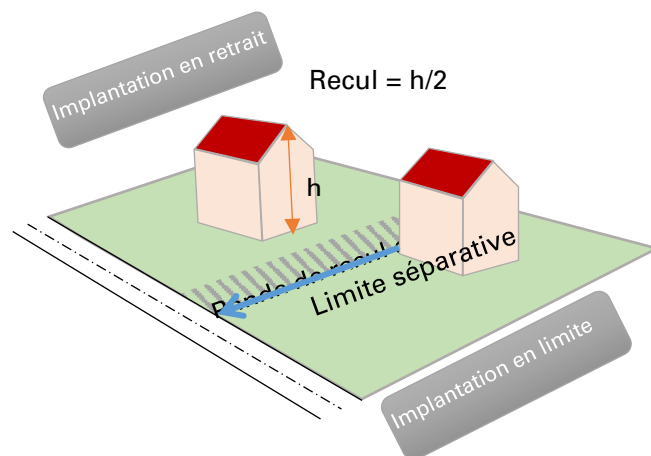
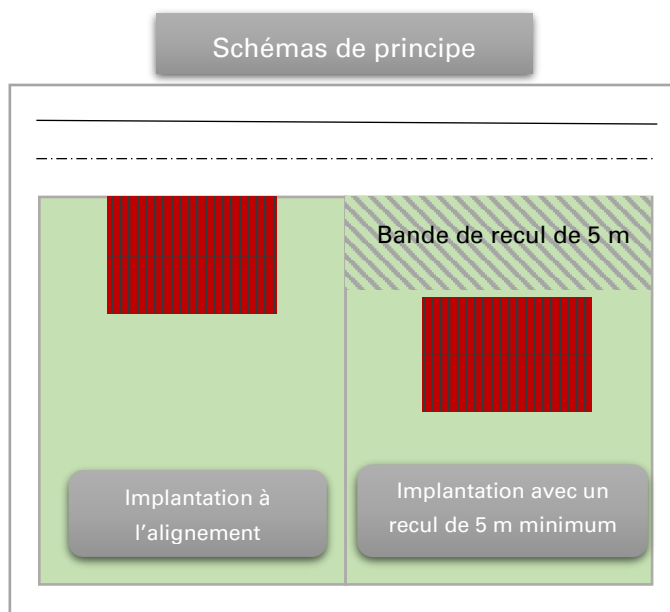
- soit à l'alignement de la limite de la voie publique, à l'alignement existant ou avec un même recul que les constructions limitrophes,
- soit avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou voies privées existantes.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux :

- soit en limite séparative latérale ou postérieure avec une hauteur de 3.5 m maximum,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Piscines : non réglementé.



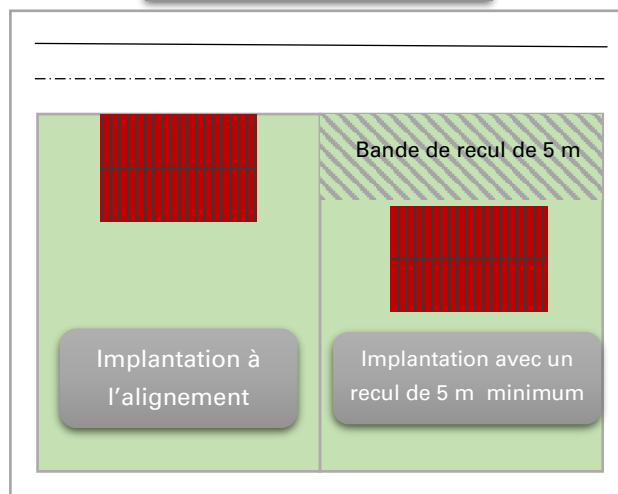
⇒ *Secteur Ub*

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement de la limite de la voie publique, à l'alignement existant ou avec un même recul que les constructions limitrophes,
- soit avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou voies privées existantes.

Schémas de principe

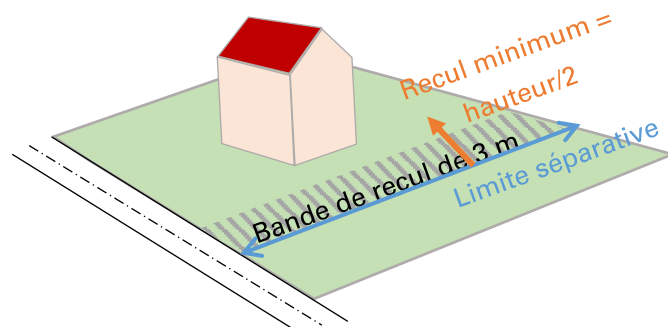


- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction nouvelle 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 annexes peuvent être implantées en limite séparative.

Piscines : non règlementé.



⇒ *Secteur Uc*

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions devront être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou voies privées existantes ou à créer.

Dans la bande inconstructible de part et d'autre des RD 632 et 634 (trame figurant sur le règlement graphique), le recul sera de 75 mètres, excepté pour les constructions à usage agricole et les extensions des constructions existantes.

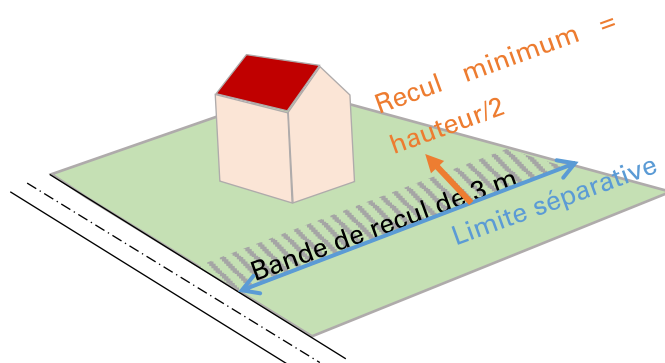
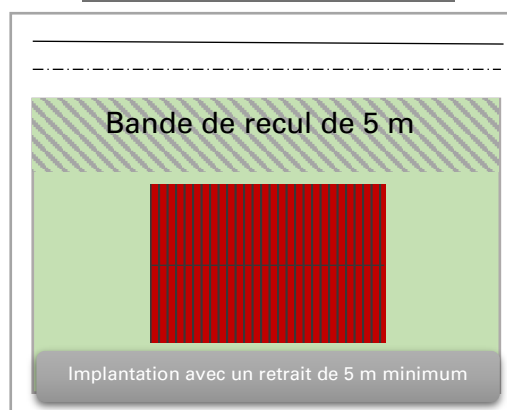
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction nouvelle 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 annexes peuvent être implantées en limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas 3.5 m de hauteur totale.

Piscines : non réglementé.

Schémas de principe



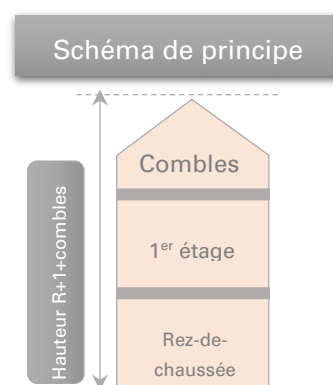
B.1.b Hauteur des constructions

⇒ *Tous les secteurs*

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne devra pas excéder R+1 + combles (rez-de-chaussée + 1 étage + combles)

La hauteur maximale des annexes sera de 3,5 m.

Les constructions implantées en limite séparative ne peuvent excéder 3,5 m.



B.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

B.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Dispositions générales

Le permis de construire ne pourra être accordé que si les constructions s'intègrent à leur environnement immédiat : elles ne devront pas, par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R 111.27 du Code de l'Urbanisme.

Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modifications se feront en harmonie avec l'existant.

- Toitures :

Les teintes de tuiles foncées, notamment dans les gammes du gris et du noir, sont interdites.

- Façades :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts est interdit, ils seront obligatoirement recouverts.

Les annexes bâties de plus de 20 m² d'emprise au sol seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal. Les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces, le bardage bois est autorisé.

Les projets de création architecturale contemporaine de qualité seront étudiés au cas par cas et devront s'intégrer au paysage de la commune.

Les lucarnes, génoises, corniches existantes et autres décors seront conservés.

- Caractéristiques architecturales des clôtures :

Dans la zone inondable au titre du PPRI du bassin de la Save, repérée sur le document graphique par une trame selon la légende, en cas de remplacement ou de construction d'une nouvelle clôture, elle sera conçue et réalisée de manière à être transparente hydrauliquement (art.5 des dispositions générales).

La hauteur maximale de la clôture sera de 1,60 mètre maximum. Toutefois, pour respecter l'homogénéité du site et la qualité du cadre bâti, le prolongement des murs traditionnels existants pourra être autorisé à une hauteur supérieure.

Cette règle ne concerne pas les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité différents.

Les murs de clôtures seront enduits de la même teinte que la construction principale.

Les clôtures situées en interface avec la zone agricole (A) ou naturelle (N) seront composées d'une haie d'essences mélangées, doublée ou non d'un grillage.

Clôture sur rue :

Les clôtures seront composées :

- soit d'un soubassement maçonné enduit de 0,60 m maximum pouvant être surmonté d'un système à claire-voie, doublé ou non d'une haie d'essence locales mélangées (art. 7 des dispositions générales),
- soit d'une haie composée d'essences locales mélangées (art. 7 des dispositions générales),
- soit d'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées (art. 7 des dispositions générales),

B.2.b Bâti identifié (article L151-19)

Les éléments bâtis identifiés comme élément de paysage à protéger de l'article L151-19 du CU :

- La démolition totale est interdite,
- La démolition de parties d'un bâtiment, de façade ou d'élément architectural peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble,
- Une modification (extension...) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural du bâtiment, de la façade ou de l'élément architectural sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables.

B.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

B.3.a Plantations à maintenir et à créer

⇒ *Tous les secteurs*

Les arbres à haut développement existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes dans le secteur ou en utilisant les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (art.7 des dispositions générales).

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole) et naturelle (N), des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

B.3.b Espaces non-imperméabilisés

⇒ *Secteurs Ub et Uc*

Sur chaque unité foncière privative, au moins 50 % des espaces libres devront être traités en jardin planté et enherbé non-imperméabilisé.

B.3.c Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre écologique (article L 151-23)

Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie.

Tout projet de défrichement est interdit sur ces espaces.

Toute intervention sur les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du CU est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la commune.

B.4 Stationnement

⇒ *Tous les secteurs*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sur des emplacements prévus à cet effet.

2 places par logement devront être prévues.

C. EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.a Accès :

⇒ *Tous les secteurs*

Les accès et voirie devront respecter les conditions de sécurité et de salubrité publique.

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

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

C.1.b Voiries :

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. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable

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

C.2.b Eaux usées

L'assainissement autonome est autorisé sous réserve de respecter la législation en vigueur.

Pour les terrains en assainissement non collectif avec un système de rejet en milieu hydraulique superficiel, l'existence de fossés (ou cours d'eau) en bon état d'entretien est un préalable indispensable à l'ouverture à l'urbanisation.

C.2.c Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. Les versants des toitures, construites à l'alignement et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les techniques d'infiltration devront être favorisées (noues, puits d'infiltration, bassins d'infiltration ...), en fonction des caractéristiques techniques des terrains.

C.2.d Autres réseaux

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux sur le domaine public et privé devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Zone AU

Rappel : Par dérogation à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont appliquées à chacune des constructions.

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière,
- Commerce de gros,
- Industrie,
- Entrepôt,
- Bureau.

A.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Pour rappel : Dans les secteurs à risques identifiés sur le règlement graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisation du sol sont soumises au règlement du PPRi. En l'absence de PPR approuvé mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique.

L'intervention et l'aménagement des espaces couverts par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « entrée du Village », « sous l'église » et « Houssérères » sont conditionnées au respect des prescriptions figurant dans les OAP.

Les modalités d'ouverture à l'urbanisation respecteront celles définies dans chaque OAP.

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes à condition qu'elles ne soient pas génératrices de nuisances pour les constructions et installations environnantes :

- Artisanat et commerce de détail dans la limite de 120 m² de surface de plancher maximum,
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de 120 m² de surface de plancher maximum.

A.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les affectations suivantes :

- les terrains de campings et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules et de matériaux,
- les carrières.

A.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières

La création ou l'extension des installations classées à condition qu'elles ne présentent pas de danger pour la santé, la sécurité, la salubrité publique ou pour la conservation des sites ou des monuments (historiques, patrimoniaux ou archéologiques).

B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

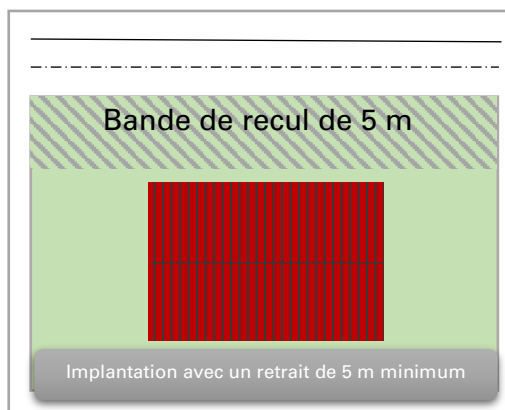
B.1 Volumétrie et implantation des constructions

B.1.a *Recul et implantation des constructions*

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions devront être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou voies privées existantes ou à créer.

Schémas de principe

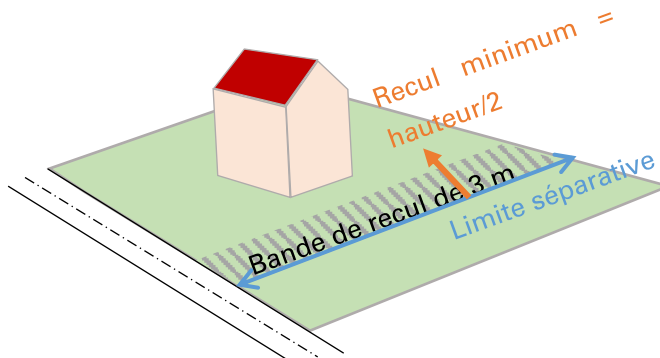


- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction nouvelle 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 annexes peuvent être implantées en limite séparative.

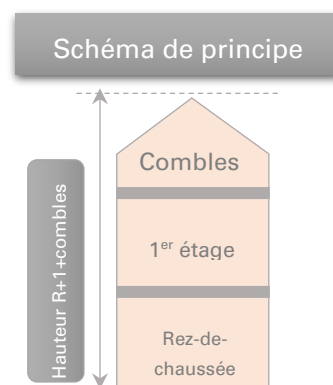
Piscines : non réglementé.



B.1.b Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne devra pas excéder R+1 + combles (rez-de-chaussée + 1 étage + combles)

La hauteur maximale des annexes sera de 3,5 m.



B.1.c Emprise au sol et densité

La densité des espaces aménagés devra être compatible avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de chaque secteur.

B.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

B.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- Dispositions générales

Le permis de construire ne pourra être accordé que si les constructions s'intègrent à leur environnement immédiat : elles ne devront pas, par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R 111.27 du Code de l'Urbanisme.

Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modifications se feront en harmonie avec l'existant.

- Toitures :

Les teintes de tuiles foncées, notamment dans les gammes du gris et du noir, sont interdites.

- Façades :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts est interdit, ils seront obligatoirement recouverts.

Les annexes bâties de plus de 20 m² d'emprise au sol seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal. Les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces, le bardage bois est autorisé.

Les projets de création architecturale contemporaine de qualité seront étudiés au cas par cas et devront s'intégrer au paysage de la commune.

- Caractéristiques architecturales des clôtures :

Dans la zone inondable au titre du PPRI du bassin de la Save, repérée sur le document graphique par une trame selon la légende, en cas de remplacement ou de construction d'une nouvelle clôture, elle sera conçue et réalisée de manière à être transparente hydrauliquement (art.5 des dispositions générales).

La hauteur maximale de la clôture sera de 1,60 mètre maximum. Toutefois, pour respecter l'homogénéité du site et la qualité du cadre bâti, le prolongement des murs traditionnels existants pourra être autorisé à une hauteur supérieure.

Cette règle ne concerne pas les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité différents.

Les murs de clôtures seront enduits de la même teinte que la construction principale.

Les clôtures situées en interface avec la zone agricole (A) ou naturelle (N) seront composées d'une haie d'essences mélangées, doublée ou non d'un grillage.

Clôture sur rue :

Les clôtures seront composées :

- soit d'un soubassement maçonné enduit de 0,60 m maximum pouvant être surmonté d'un système à claire-voie, doublé ou non d'une haie d'essence locales mélangées (art. 7 des dispositions générales),
- soit d'une haie composée d'essences locales mélangées (art. 7 des dispositions générales),
- soit d'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées (art. 7 des dispositions générales),

B.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

B.3.a Plantations à maintenir et à créer

L'accompagnement paysager sera réalisé conformément aux indications mentionnées sur les orientations d'aménagement et de programmation.

Les arbres à haut développement existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes dans le secteur ou en utilisant les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (art.7 des dispositions générales).

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole) et naturelle (N), des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

B.3.b Espaces non-imperméabilisés

Sur chaque unité foncière privative, au moins 50 % des espaces libres devront être traités en jardin planté et enherbé non-imperméabilisé.

B.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sur des emplacements prévus à cet effet.

En cas de changement de destination, les besoins en stationnement à satisfaire devront correspondre aux besoins nouveaux induits par le projet (par différence avec l'affectation antérieure).

- 2 places par logement seront prévues.

C. EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les voiries et accès à créer respecteront les caractéristiques définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

C.1.a Accès :

Les accès et voirie devront respecter les conditions de sécurité et de salubrité publique mentionnées dans l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

C.1.b Voiries :

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. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries à créer respecteront les caractéristiques figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation et seront aménagées en appliquant les principes d'aménagement détaillés sur la coupe de voirie intégrée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable.

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

C.2.b Eaux usées

L'assainissement autonome est autorisé sous réserve de respecter la législation en vigueur.

Pour les terrains en assainissement non collectif avec un système de rejet en milieu hydraulique superficiel, l'existence de fossés (ou cours d'eau) en bon état d'entretien est un préalable indispensable à l'ouverture à l'urbanisation.

C.2.c Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. Les versants des toitures, construites à l'alignement et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les techniques d'infiltration devront être favorisées (noues, puits d'infiltration, bassins d'infiltration ...), en fonction des caractéristiques techniques des terrains.

C.2.d Autres réseaux

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux sur le domaine public et privé devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Zone A

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

⇒ *Secteurs A, Ah et Aaa*

Sont interdites toute nouvelle construction, exceptées celles indiquées au paragraphe suivant :
A.2. Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières.

⇒ *Secteur Ap*

- Toute nouvelle construction est interdite.

A.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Pour rappel : Dans les secteurs à risques identifiés sur le règlement graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisation du sol sont soumises au règlement du PPRi situé en annexe du PLU.

Sont autorisées les destinations suivantes :

⇒ *Tous les secteurs*

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

⇒ *Secteur A*

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installation nécessaire 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 dans l'unité foncière où elles sont

implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

- La création de logement nouveau lié à une exploitation agricole,

⇒ *Secteur Ah*

- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite cumulée de 40 m² de surface de plancher depuis la date d'approbation du PLU.
- La construction d'annexes à l'habitation dès que l'emprise au sol totale des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 40 m².

⇒ *Secteur Aaa*

- La création de logement nouveau lié à une exploitation agricole,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, et notamment pouvant permettre la diversification de cette activité : agrotourisme, hébergement touristique, restauration, vente directe à la ferme, ...
- Les extensions et les annexes des constructions d'habitations existante,

A.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les affectations suivantes :

- les terrains de campings et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules et de matériaux, hors matériaux agricoles,
- les carrières.

A.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières

La création ou l'extension des installations classées à condition qu'elles soient en conformité avec la réglementation en vigueur au moment de l'opération.

B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics.

B.1 Volumétrie et implantation des constructions

Pour rappel : Dans les secteurs à risques identifiés sur le règlement graphique par une trame spécifique, la volumétrie et l'implantation des constructions sont soumises au règlement du PPRI situé en annexe du PLU.

B.1.a Recul et implantation des constructions

Ces règles ne sont pas applicables dans le cas de l'extension et la restauration de bâtiment existant ne respectant pas la règle en matière de recul par rapport à la voie est conservée.

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions devront être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou voies privées existantes.

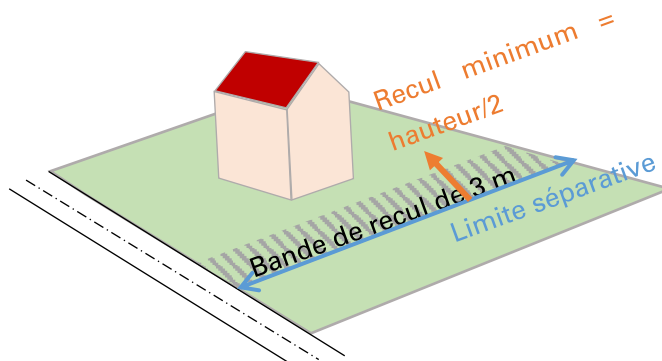
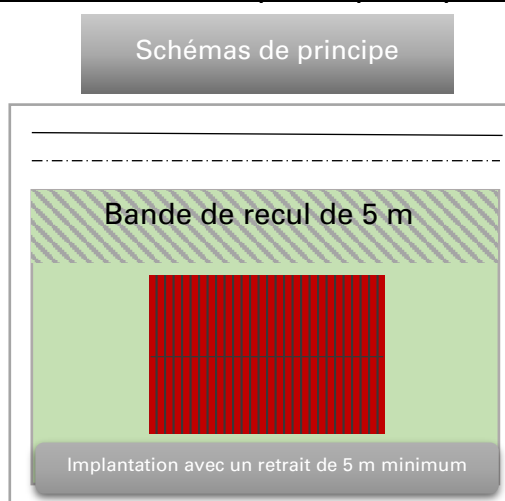
Dans la bande inconstructible de part et d'autre des RD 632 et 634 (trame figurant sur le règlement graphique), le recul sera de 75 mètres, excepté pour les constructions à usage agricole et les extensions des constructions existantes.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Toute construction nouvelle 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.

L'implantation des bâtiments agricoles n'est pas réglementée.

Les annexes peuvent être implantées en limite séparative.

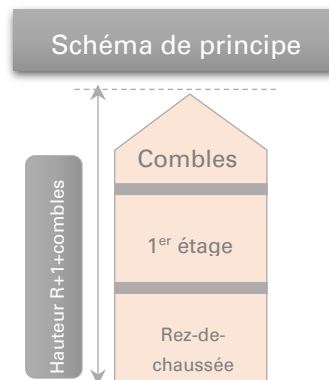


Piscines : non réglementé.

B.1.b Hauteur des constructions

La hauteur totale maximale des constructions nouvelles ne devra pas excéder :

- Bâtiment agricole : 12 mètres sauf spécificité technique,
- Autres constructions :
 - o R+1 + combles (rez-de-chaussée + 1 étage + combles) pour les constructions principales,
 - o 3.5 mètres de hauteur totale pour les annexes.



B.1.c Emprise au sol et densité

⇒ *Secteur Ah :*

L'emprise au sol est réglementée conformément aux dispositions du paragraphe A2 : Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières.

B.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Pour rappel : Dans les secteurs à risques identifiés sur le règlement graphique par une trame spécifique, la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions est soumise au règlement du PPRI situé en annexe du PLU.

B.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Dispositions générales

Le permis de construire ne pourra être accordé que si les constructions s'intègrent à leur environnement immédiat : elles ne devront pas, par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R 111.27 du Code de l'Urbanisme.

Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modifications se feront en harmonie avec l'existant.

- Toitures :

Construction à vocation d'habitat :

Les teintes de tuiles foncées, notamment gammes du gris et du noir, sont interdites.

- Façades :

Construction à vocation d'habitat :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts est interdit, ils seront obligatoirement recouverts.

Les annexes bâties de plus de 20 m² d'emprise au sol seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal. Les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces, le bardage bois est autorisé.

Construction à vocation agricole :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts est interdit.

Le bardage en bois naturel non peint est à privilégier

- Caractéristiques architecturales des clôtures :

Dans la zone inondable au titre du PPRI du bassin de la Save, repérée sur le document graphique par une trame selon la légende, en cas de remplacement ou de construction d'une nouvelle clôture, elle sera conçue et réalisée de manière à être transparente hydrauliquement (art.5 des dispositions générales).

Sauf pour les bâtiments ou constructions agricoles, la hauteur maximale de la clôture sera de 1,60 mètre maximum. Toutefois, pour respecter l'homogénéité du site et la qualité du cadre bâti, le prolongement des murs traditionnels existants pourra être autorisé à une hauteur supérieure.

Cette règle ne concerne pas les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité différents.

Les murs de clôtures seront enduits de la même teinte que la construction principale.

Construction à vocation d'habitat :

Clôture sur rue :

Les clôtures seront composées :

- soit d'un soubassement maçonné enduit de 0,60 m maximum pouvant être surmonté d'un système à claire-voie, doublé ou non d'une haie d'essence locales mélangées (art. 7 des dispositions générales),
- soit d'une haie composée d'essences locales mélangées (art. 7 des dispositions générales),
- soit d'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées (art. 7 des dispositions générales),

B.2.b Bâti identifié (article L151-19)

Les éléments bâtis identifiés comme élément de paysage à protéger de l'article L151-19 du CU :

- La démolition totale est interdite,
- La démolition de parties d'un bâtiment, de façade ou d'élément architectural peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble,
- Une modification (extension...) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural du bâtiment, de la façade ou de l'élément architectural sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables.

B.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Pour rappel : Dans les secteurs à risques identifiés sur le règlement graphique par une trame spécifique, le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions est soumis au règlement du PPRi situé en annexe du PLU.

B.3.a Plantations à maintenir et à créer

Les arbres à haut développement existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes dans le secteur ou en utilisant les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (art.7 des dispositions générales).

B.3.b Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés (article L 151-23)

Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie.

Tout projet de défrichement est interdit sur ces espaces.

Toute intervention sur les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du CU est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la commune.

B.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sur des emplacements prévus à cet effet.

En cas de changement de destination, les besoins en stationnement à satisfaire devront correspondre aux besoins nouveaux induits par le projet (par différence avec l'affectation antérieure).

C. EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.a Accès :

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

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

C.1.b Voiries :

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. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable.

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

C.2.b Eaux usées

Un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Pour les terrains avec un système de rejet en milieu hydraulique superficiel, l'existence de fossés (ou cours d'eau) en bon état d'entretien est un préalable indispensable à l'ouverture à l'urbanisation, sauf pour les bâtiments ou constructions agricoles.

C.2.c Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. Les versants des toitures, construites à l'alignement

et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les techniques d'infiltration devront être favorisées (noues, puits d'infiltration, bassins d'infiltration ...), en fonction des caractéristiques techniques des terrains, sauf pour les bâtiments ou constructions agricoles.

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.

Zone N

A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

Sont interdites toute nouvelle construction, exceptées celles indiquées au paragraphe suivant :
A.2. Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières.

A.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Pour rappel : Dans les secteurs à risques identifiés sur le règlement graphique par une trame spécifique, les occupations et utilisation du sol sont soumises au règlement du PPRi situé en annexe du PLU.

Sont autorisées les destinations suivantes :

⇒ Tous les secteurs

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

⇒ Secteur N

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- Toutes les constructions strictement nécessaires à l'exploitation de l'eau,

⇒ Secteur Nh

- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite cumulée de 40 m² de surface de plancher depuis la date d'approbation du PLU.
- La construction d'annexes à l'habitation dès que l'emprise au sol totale des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 40 m².

⇒ Secteur Ntvb

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

A.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les affectations suivantes :

⇒ *Tous les secteurs*

- les terrains de campings et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules et de matériaux,
- les carrières.

⇒ *Secteur Ntvb*

- Les exhaussements et affouillements.

A.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières

La création ou l'extension des installations classées à condition qu'elles soient en conformité avec la réglementation en vigueur au moment de l'opération.

B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics.

B.1 Volumétrie et implantation des constructions

Pour rappel : Dans les secteurs à risques identifiés sur le règlement graphique par une trame spécifique, la volumétrie et l'implantation des constructions sont soumises au règlement du PPRI situé en annexe du PLU.

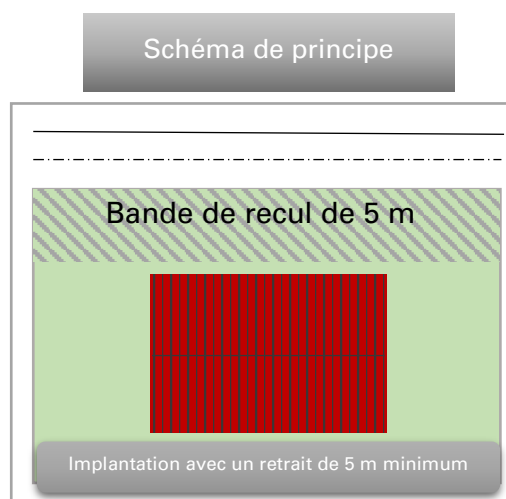
Ces règles ne sont pas applicables dans le cas de l'extension et la restauration de bâtiment existant ne respectant pas la règle en matière de recul par rapport à la voie est conservée.

B.1.a Recul et implantation des constructions

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions devront être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou voies privées existantes.

Dans la bande inconstructible de part et d'autre des RD 632 et 634 (trame figurant sur le règlement graphique), le recul sera de 75 mètres, excepté pour les constructions à usage agricole et les extensions des constructions existantes.

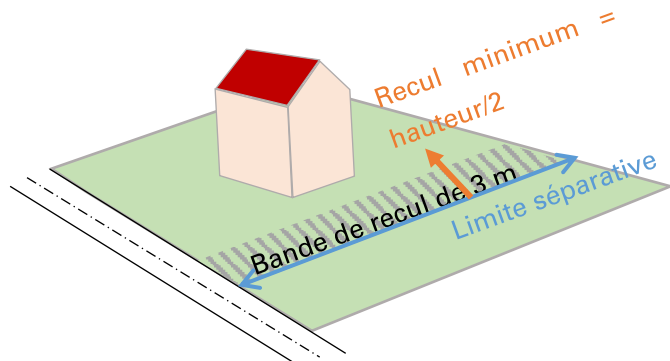


- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction nouvelle 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 annexes peuvent être implantées en limite.

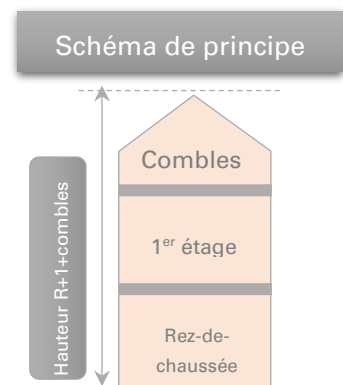
Piscines : non règlementé.



B.1.b Hauteur des constructions

La hauteur totale maximale des constructions nouvelles ne devra pas excéder :

- Bâtiment forestier : 12 mètres sauf spécificité technique,
- Autres constructions :
 - R+1 + combles (rez-de-chaussée + 1 étage + combles) pour les constructions principales,
 - 3.5 mètres de hauteur totale pour les annexes.



B.1.c Emprise au sol et densité

⇒ *Secteur Nh :*

L'emprise au sol est règlementée conformément aux dispositions du paragraphe A2 : Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières.

B.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Pour rappel : Dans les secteurs à risques identifiés sur le règlement graphique par une trame spécifique, la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions est soumise au règlement du PPRI situé en annexe du PLU.

B.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

- **Dispositions générales**

Le permis de construire ne pourra être accordé que si les constructions s'intègrent à leur environnement immédiat : elles ne devront pas, par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R 111.27 du Code de l'Urbanisme.

Les restaurations des bâtiments d'architecture traditionnelle de qualité se feront à l'identique de l'état d'origine, les modifications se feront en harmonie avec l'existant.

- **Toitures :**

Construction à vocation d'habitat :

Les teintes de tuiles foncées, notamment gammes du gris et du noir, sont interdites.

- **Façades :**

Construction à vocation d'habitat :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts est interdit, ils seront obligatoirement recouverts.

Les annexes bâties de plus de 20 m² d'emprise au sol seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal. Les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces, le bardage bois est autorisé.

- **Caractéristiques architecturales des clôtures :**

Dans la zone inondable au titre du PPRI du bassin de la Save, repérée sur le document graphique par une trame selon la légende, en cas de remplacement ou de construction d'une nouvelle clôture, elle sera conçue et réalisée conformément au règlement du PPRI en vigueur (art.5 des dispositions générales).

La hauteur maximale de la clôture sera de 1,60 mètre maximum. Toutefois, pour respecter l'homogénéité du site et la qualité du cadre bâti, le prolongement des murs traditionnels existants pourra être autorisé à une hauteur supérieure.

Cette règle ne concerne pas les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité différents.

Les murs de clôtures seront enduits de la même teinte que la construction principale.

Construction à vocation d'habitat :

Clôture sur rue :

Les clôtures seront composées :

- soit d'un soubassement maçonné enduit de 0,60 m maximum pouvant être surmonté d'un système à claire-voie, doublé ou non d'une haie d'essence locales mélangées (art. 7 des dispositions générales),
- soit d'une haie composée d'essences locales mélangées (art. 7 des dispositions générales),
- soit d'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées (art. 7 des dispositions générales),

B.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Pour rappel : Dans les secteurs à risques identifiés sur le règlement graphique par une trame spécifique, le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions est soumis au règlement du PPRi situé en annexe du PLU.

B.3.a Plantations à maintenir et à créer

Les arbres à haut développement existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes dans le secteur ou en utilisant les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (art.7 des dispositions générales).

B.3.b Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés (article L 151-23)

Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie.

Tout projet de défrichement est interdit sur ces espaces.

Toute intervention sur les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du CU est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la commune.

B.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sur des emplacements prévus à cet effet.

En cas de changement de destination, les besoins en stationnement à satisfaire devront correspondre aux besoins nouveaux induits par le projet (par différence avec l'affectation antérieure).

C. EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.a Accès :

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

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

C.1.b Voiries :

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. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable.

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

C.2.b Eaux usées

Un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Pour les terrains avec un système de rejet en milieu hydraulique superficiel, l'existence de fossés (ou cours d'eau) en bon état d'entretien est un préalable indispensable à l'ouverture à l'urbanisation.

C.2.c Eaux pluviales

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. Les versants des toitures, construites à l'alignement et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les techniques d'infiltration devront être favorisées (noues, puits d'infiltration, bassins d'infiltration ...), en fonction des caractéristiques techniques des terrains.