PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE POUEYFERRÉ

REGLEMENT ECRIT

Pièce 5

Vu pour être annexé à la délibération du Bureau Communautaire du 26 janvier 2023,

Le Président,

Gérard Trémège

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION TARBES LOURDES PYRENEES

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06b-AU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06b-AU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES 5
ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION 7
ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS 7
ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 7
ARTICLE 4 DELIMITATIONS PARTICULIERES 7
ARTICLE 5 ADAPTATIONS MINEURES 8
ARTICLE 6 PERMIS DE DEMOLIR 8
ARTICLE 7 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE 8
ARTICLE 8 CLOTURES 8
ARTICLE 9 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE 8
ARTICLE 10 RAPPELS GENERAUX 8
TITRE I 9
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 9
ZONE Ua 11
ZONE Ub 17
ZONE UL 23
TITRE II 27
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 27
ZONE AU 29
ZONE AU0 35
ZONE AUx 37
TITRE III 41
DISPOSISTIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 41
ZONE A 43
TITRE IV 47
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 47
ZONE N 49

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06b-AU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06b-AU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

DISPOSITIONS GENERALES

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06b-AU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06b-AU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles R111-2, R111-4 et R111-15 du Code de l'Urbanisme,
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les zones d'aménagement différé,
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU,
- Les dispositions du décret n°2004.490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- Les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique,
- Les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. délimite :

- des zones urbaines (Ua, Ub et UL),
- des zones à urbaniser (AU, Aux et AU0),
- des zones agricoles (A et Ah),
- des zones naturelles (N),
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts,
- les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées,
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement.

ARTICLE 4 - DELIMITATIONS PARTICULIERES

Le document graphique du PLU identifie un zonage Trame Verte et Bleue (TVB) qui répond aux dispositions du Grenelle II, et correspond aux continuités écologiques assurant les fonctions majeures du territoire ; il regroupe toutes les composantes règlementaires liées à la TVB.
Cette protection permet à la commune de mettre en valeur l'ordre écologique identifié qui permet de préserver les éléments écologiques qui jouent un rôle à l'échelle du territoire. Toute parcelle incluse dans un périmètre TVB doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes et à développer selon les caractères de biodiversité en présence :

- Inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux concernées (en dehors de la réfection de l'existant) et à l'exception des ouvrages liés à l'irrigation,
- En matière de clôture : seules sont autorisées les clôtures à caractère « perméables ».

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06b-AU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures sauf les articles 1 et 2. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accoré que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 6 - PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 7 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

ARTICLE 8 - CLOTURES

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal

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

Les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction.

ARTICLE 10 - RAPPELS GENERAUX

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit de toutes lignes d'au moins 63 kv, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries au ouvrages (décret du 12 novembre 1938).
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
L'édification d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06b-AU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06b-AU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06b-AU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La zone Ua regroupe le centre ancien et la périphérie du centre ancien. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Les dispositifs règlementaires prévus pour cette zone visent notamment à sauvegarder le patrimoine ancien en le mettant en valeur et en restituant son identité. Il s'agit également de renforcer le centre ancien en maintenant un équilibre entre ses diverses fonctions : habitat, commerces, activités tertiaires et de loisirs.

Rappel :
L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

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

ARTICLE Ua 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions de nouveaux bâtiments d'élevages à l'exception de l'extension des bâtiments à usage agricole existants à l'approbation du PLU.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les constructions à usage industriel, commercial, agricole ou artisanal soumises à la législation des installations classées.

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

Sont autorisées sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes : les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve d'être compatible avec la vie urbaine.

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06bPLU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 – ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

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

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique doit avoir une largeur de plateforme au moins égale à 4 mètres. Dans la plupart des cas, les plateformes de retournement sont déconseillées. La plateforme de retournement est préconisée si seulement le maillage est impossible et la topographie le permet.

ARTICLE Ua 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

2- Eaux usées

En l'absence de réseaux, les constructions ne pourront être autorisées qu'à la condition que les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement établis conformément à la législation en vigueur et de manière à pouvoir être raccordées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.
L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un prétraitement.
Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06bPLU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

4- Electricité-Téléphone-Réseaux câblés TV

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. Les branchements d'électricité et de téléphone sur parcelles privées doivent être enterrés. Les gaines destinées au passage de câbles TV seront prévues dans les lotissements et groupes d'habitations.

ARTICLE Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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

Une partie de la construction doit être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou dans le prolongement des constructions existantes selon le caractère avoisinant des lieux. Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation ne s'applique que pour une seule de ces emprises.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les autres constructions, dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini ;
- pour les annexes d'habitations. Toutefois, les piscines devront respecter un recul obligatoire de 2 m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet ;
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU ;
- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la topographie.

ARTICLE Ua 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Implantation par rapport aux limites latérales

Les constructions doivent être édifiées sur les limites latérales, sur une profondeur maximum de 30 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

2- Limites arrières

Par rapport à la limite séparative arrière ou lorsque les constructions ne jouxtent pas la ou les limites et au-delà de cette profondeur de 30 m, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

3- Exceptions

Des implantations en limite séparative sont possibles :

- Dans les lotissements et ensemble d'habitations à l'exception des bâtiments jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération ;
- Lorsqu'il existe un bâtiment contigu ;
- Pour les modifications de constructions déjà existantes en limite.

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06bPLU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

ARTICLE Ua 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE Ua 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE Ua 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder R+2+combles ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Les terrains en pente sont divisés en sections nivelées de 10 mètres dans le sens de la pente et la cote au milieu de la section est à prendre en considération pour l'application de cette disposition.

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.

Cette règle ne s'applique pas :

- Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur initiale était déjà supérieure à celle-ci-dessus définie à condition que la hauteur de l'extension ne soit pas supérieure à celle du bâtiment initial.
- Pour les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, garde-corps à claire voie, etc.

ARTICLE Ua 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Généralités

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

2- Dispositions particulières

Constructions neuves :

Implantation et terrassement :
Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements.
Toitures :
Les toitures des volumes principaux seront à deux pentes à minima.
La pente de toit sera comprise entre 60 et 120%.
Pour les annexes et extensions des constructions existantes de moins de 5 mètres de largeur, une pente plus faible est tolérée, ainsi que la réalisation de toitures terrasses ou mono pente.

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06b-AU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Le matériau de couverture sera de format, d'épaisseur et de teinte de type ardoise, d'aspect réfléchissant ou de format de tuile d'aspect ondulé, de teinte noire. Pour les annexes, la couverture des toits sera de teinte noire.
Conjointement, pourront être utilisés les systèmes permettant d'exploiter les énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques) et à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
Façades :
Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.
Eléments extérieurs :
Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique. Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.
Clôtures :
Si elles sont réalisées, les clôtures pourront être bâties. Dans ce cas, elles devront avoir une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1,60 mètre, et être enduites sur les deux faces.
Si elles ne sont pas bâties, les clôtures devront être composées de haies végétales ou être doublées d'un grillage.
La hauteur maximale de devra pas dépasser 2,5 mètres.
Annexes et extensions :
Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures bâties, devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants.

Rénovation :

- Tout projet de restauration devra conserver les éléments d'architecture d'origine.
- Les extensions et annexes ne devront pas modifier le caractère du bâti ancien et auront de préférence un caractère mineur.
- Les interventions se feront en utilisant les mêmes techniques de construction, et dans le respect de ses dispositions architecturales d'origine.
- Les matériaux anciens démontés seront soigneusement conservés et réutilisés, dans la mesure du possible.

ARTICLE Ua 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non règlementé

ARTICLE Ua 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non règlementé

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06b-AU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06b-AU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
La zone Ub correspond à la périphérie du centre ancien. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Rappel :
L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

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

ARTICLE Ub 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions de nouveaux bâtiments d'élevages à l'exception de l'extension des bâtiments à usage agricole existants à l'approbation du PLU.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les constructions à usage industriel, commercial, agricole ou artisanal soumises à la législation des installations classées.

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

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve d'être compatible avec la vie urbaine.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 – ACCE ET VOIRIE

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

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06bPAU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

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

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

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

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

Toute voie nouvelle publique ouverte à la circulation publique doit avoir une largeur de plateforme au moins égale à 4 mètres.

Une largeur d'emprise limitée à 4 mètres, sans retournement sera admise pour les accès privés d'une longueur inférieure à 50 mètres desservant une seule construction.

ARTICLE Ub 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

2- Eaux usées

En l'absence de réseaux, les constructions ne pourront être autorisées qu'à la condition que les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement établis conformément à la législation en vigueur et de manière à pouvoir être raccordées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.
L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un prétraitement.
Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

4- Electricité-Téléphone-Réseaux câblés TV

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. Les branchements d'électricité et de téléphone sur parcelles privées doivent être enterrés. Les gaines destinées au passage de câbles TV seront prévues dans les lotissements et groupes d'habitations.

ARTICLE Ub 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06b-AU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la construction d'habitation ne sera admise que sur des terrains disposant d'une superficie suffisante nécessaire à un dispositif d'assainissement individuel.

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

Les constructions devront s'implanter à :

- 35 mètres de l'axe de la RD 940
- 5 mètres de l'emprise des autres voies.

Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation ne s'applique que pour une seule de ces emprises.

Cette règle ne s'applique pas :

- dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini ;
- pour les annexes d'habitation ;
- pour les extensions des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU ;
- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la topographie.

ARTICLE Ub 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont admises sur une limite séparative latérale, sur un linéaire inférieur ou égal à 15 mètres mesuré perpendiculairement à partir de :

- l'alignement actuel, ou à la limite qui s'y substitue repérable aux documents graphiques,
- 35 mètres de l'axe de la RD 940,
- 5 mètres de l'emprise des autres voies,

Les voies à prendre en compte sont celles ouvertes à la circulation générale, et les voies de statut privé donnant accès à une ou plusieurs constructions à usage d'habitation.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations en limite séparative ou arrières sont possibles :

- lorsqu'il existe un bâtiment contigu ;
- pour l'extension des constructions déjà existantes en limite ;
- pour les modifications de constructions existantes déjà en limite.

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

Non règlementé

ARTICLE Ub 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06bis-AU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Non règlementé

ARTICLE Ub 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Les terrains en pente sont divisés en sections nivelées de 10 mètres, dans le sens de la pente et la cote au milieu de la section est à prendre en considération pour l'application de cette disposition.

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur initiale était déjà supérieure à celle-ci-dessus définie à condition que la hauteur de l'extension ne soit pas supérieure à celle du bâtiment initial.
Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, garde-corps à claire voie, acrotère… ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de la hauteur.

ARTICLE Ub 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Généralités

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

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement par :
- La simplicité et les proportions de leur volume ;
- L'unicité et la qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs.

2- Dispositions particulières

Constructions neuves :

Implantation et terrassement :
Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements.
Toitures :
Les toitures des volumes principaux seront à deux pentes à minima.
La pente de toit sera comprise entre 60 et 120%.
Pour les annexes et extensions des constructions existantes de moins de 5 mètres de largeur, une pente plus faible est tolérée, ainsi que la réalisation de toitures terrasses ou mono pente.
Façades :
Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.
Clôtures :

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06b-AU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Si elles sont réalisées, les clôtures pourront être bâties. Dans ce cas, elles devront avoir une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1,60 mètre, et être enduites sur les deux faces.
Si elles ne sont pas bâties, les clôtures devront être composées de haies végétales ou être doublées d'un grillage.
La hauteur maximale de devra pas dépasser 2,5 mètres.
Dispositions diverses :
Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf indisponibilité technique. Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.
Les extensions et annexes ne devront pas modifier le caractère du bâti existant et auront de préférence un caractère mineur.
Rénovation :
Tout projet de restauration devra conserver les éléments d'architecture d'origine.
Les extensions et annexes ne devront pas modifier le caractère du bâti ancien et auront de préférence un caractère mineur.
Les interventions se feront en utilisant les mêmes techniques de construction, et dans le respect de ses dispositions architecturales d'origine.
Les matériaux anciens démontés seront soigneusement conservés et réutilisés, dans la mesure du possible.

ARTICLE Ub 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il est prévu une place de stationnement par logement.

ARTICLE Ub 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non règlementé

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.50

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06b-AU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06DAU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Cette zone correspond aux activités de loisirs, sportives et culturelles.
Rappel :
L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

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

ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :
Les constructions de nouveaux bâtiments agricoles.
Les constructions à usage d'industrie.
Les constructions à usage d'entrepôts.
Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes.
Les constructions et installations à usage d'activités polluantes nuisantes ou dangereuses pour le voisinage.
Les carrières.
Les constructions à usage d'habitation.

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

Les constructions destinées aux activités de sports et loisirs et culturelles.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 – ACCES ET VOIRIE

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

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

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

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06-AU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

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.

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

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique doit avoir une largeur de plateforme au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE UL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

2- Eaux usées

En l'absence de réseaux, les constructions ne pourront être autorisées qu'à la condition que les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement établis conformément à la législation en vigueur et de manière à pouvoir être raccordées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.
L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un prétraitement.
Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

4- Electricité-Téléphone-Réseaux câblés TV

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. Les branchements d'électricité et de téléphone sur parcelles privées doivent être enterrés. Les gaines destinées au passage de câbles TV seront prévues dans les lotissements et groupes d'habitations.

ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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

Les constructions devront s'implanter à 5 mètres minimum de l'emprise des voies communales et routes départementales.
Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation ne s'applique que pour une seule de ces emprises.

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06LAU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Cette règle ne s'applique pas :

- dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini ; pour les annexes d'habitation ;
- pour les extensions des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU et en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la topographie.

ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Cas général :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2- Exceptions :

D'autres implantations en limites séparatives ou arrière sont possibles : lorsqu'il existe un bâtiment contigu en limite et pour les modifications des bâtiments existants en limite.

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

Non règlementé

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non règlementé

ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non règlementé

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06-AU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06DAU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06-AU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06DU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Il s'agit de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation, c'est-à-dire lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existent à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.
Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Rappel :
L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

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

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :
Les constructions de nouveaux bâtiments d'élevages.
L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
Les constructions à usage industriel, commercial, agricole ou artisanal soumises à la législation des installations classées.

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

Les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage sont autorisées sous réserve d'être compatible avec la vie urbaine.
L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée au respect des préconisations des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**Pièce 3 du dossier de PLU**).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE

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

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06-AU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

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

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

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

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

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique doit avoir une largeur de plateforme au moins égale à 5 mètres.

Une largeur d'emprise limitée à 4 mètres, sans retournement sera admise pour les accès privés d'une longueur inférieure à 50 mètres desservant une seule construction.

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

2- Eaux usées

En l'absence de réseaux, les constructions ne pourront être autorisées qu'à la condition que les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement établis conformément à la législation en vigueur et de manière à pouvoir être raccordées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.
L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un prétraitement.
Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

4- Electricité-Téléphone-Réseaux câblés TV

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. Les branchements d'électricité et de téléphone sur parcelles privées doivent être enterrés. Les gaines destinées au passage de câbles TV seront prévues dans les lotissements et groupes d'habitations.

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06bis-AU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la construction d'habitation ne sera admise que sur des terrains disposant d'une superficie suffisante nécessaire à un dispositif d'assainissement individuel.

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

Les constructions devront s'implanter à :
35 mètres minimum de l'axe de la RD 940
5 mètres de l'emprise des autres voies.
Cette règle ne s'applique pas :

- dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini ;
- pour les annexes d'habitations ;
- pour les extensions des bâtiments et des annexes d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la topographie.

ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

D'autres implantations en limites séparatives ou arrière sont possibles :

- lorsqu'il existe un bâtiment contigu ;
- pour l'extension des constructions déjà existantes en limite ;
- pour les modifications de constructions existantes déjà en limite.

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

Non règlementé

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Les terrains en pente sont divisés en sections nivelées de 10 mètres, dans le sens de la pente et la cote au milieu de la section est à prendre en considération pour l'application de cette disposition.

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06bis-AU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur initiale était déjà supérieure à celle-ci-dessus définie à condition que la hauteur de l'extension ne soit pas supérieure à celle du bâtiment initial.
Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps à claire voie, acrotère … ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Généralités

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

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement par :
- La simplicité et les proportions de leur volume ;
- L'unicité et la qualité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs.

2- Dispositions particulières

Constructions neuves :

Implantation et terrassement :
Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements.
Toitures :
Les toitures auront au minimum 2 pentes. La pente conseillée pour les bâtiments à usage d'habitation est de 60 et 120%. Une pente plus faible est tolérée pour les annexes de moins de 5 m de largeur.
Façades :
Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.
Clôtures :
Si elles sont réalisées, les clôtures pourront être bâties et dans ce cas elles ne pourront avoir une hauteur inférieure à 0.60m et ne pas dépasser une hauteur de 1.60m.
Si elles ne sont pas bâties, les clôtures pourront être composées de haies végétales ou être doublées d'un grillage.
La hauteur maximale ne devra pas dépasser 2.5 mètres.
Dispositions diverses :
Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique. Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06bis-AU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
Pour les constructions neuves, il est prévu une place de stationnement par logement.

ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non règlementé

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.50

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06bis_AU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06bis_AU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

ZONE AU0

Cette zone est constituée d'espaces naturels réservés pour l'urbanisation future. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une procédure de modification ou de révision du PLU.

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

ARTICLE AU0 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation du sol est interdite à l'exception des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

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

Toute construction peut être implantée à l'alignement ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE AU0 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

ARTICLE AU0 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est nul.

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06bis-AU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06bis-AU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Cette zone est destinée à recevoir des activités à vocation industrielle, artisanale et commerciale.

Rappel :
L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

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

ARTICLE AUx 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

L'ouverture de carrières et de gravières.
Les terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation.

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

Les constructions à usage de commerce, de bureau ou d'activité industrielles et artisanales ainsi que les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité considérée à condition qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activité.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUx 3 – ACCES ET VOIRIE

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

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

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

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06bis-AU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

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

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

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique doit avoir une largeur de plateforme au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE AUx 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

2- Eaux usées

En l'absence de réseaux, les constructions ne pourront être autorisées qu'à la condition que les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement établis conformément à la législation en vigueur et de manière à pouvoir être raccordées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.
L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un prétraitement.
Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales devront être réalisés selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, à la charge du propriétaire.

4- Electricité-Téléphone-Réseaux câblés TV

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. Les branchements d'électricité et de téléphone sur parcelles privées doivent être enterrés. Les gaines destinées au passage de câbles TV seront prévues dans les lotissements et groupes d'habitations.

ARTICLE AUx 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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

Le bâtiment devra être implanté à au moins :

- 35 mètres de l'axe de la RD n° 940
- 5 mètres de l'emprise des voies communales ou chemin ruraux.

ARTICLE AUx 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06bis-AU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2) sans pouvoir être inférieure à 5 m.

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

Non règlementé

ARTICLE AUx 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE AU 10x – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE AUx 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles, seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

ARTICLE AUx 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Emplacements à prévoir :

Construction à usage d'habitation individuelle liée et nécessaire à l'activité (garage ou place de parking) : 1 place par logement.

Bureau : 60% de la surface de planchers

Commerce : 60% de la surface de vente

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AUx 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non règlementé

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUx 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06bis-AU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06DAU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

TITRE III - DISPOSISTIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06DTAU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06DAU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones agricoles ou « zones A » sont les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
Cette zone comprend des secteurs de taille et de capacité limitée (Ah) regroupant des bâtiments d'habitation groupés au nombre minimum de 3 : destination, date de construction et valeur architecturale et patrimoniale indifférents.

Rappel :
L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

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

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation est interdite, sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole ou celles 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 u 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.

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

En zone A :
L'extension des habitations et les annexes à hauteur de 30% maximum de l'emprise au sol dès lors que cette extension et ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La hauteur maximale sera limitée à celle du bâtiment existant.
Les bâtiments, ouvrages et équipements techniques nécessaires au service public à condition qu'ils s'intègrent au mieux dans le paysage et qu'ils ne mettent en péril le caractère agricole de la zone.
Le changement de destination des bâtiments existants des exploitations agricoles dès que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

En zone Ah :
Des constructions nouvelles à vocation d'habitat.
L'extension des habitations et les annexes à hauteur de 30% maximum de l'emprise au sol dès lors que cette extension et ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La hauteur maximale sera limitée à celle du bâtiment existant.
Des résidences démontables constituant le logement permanent de leurs utilisateurs à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole.

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06b-AU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Le changement de destination des bâtiments existants des exploitations agricoles dès que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagères des sites.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

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

Toute voie nouvelle publique ouverte à la circulation publique doit avoir une largeur de plateforme au moins égale à 5 mètres.

Une largeur d'emprise limitée à 4 mètres, sans retournement sera admise pour les accès privés d'une longueur inférieure à 50 mètres desservant une seule construction.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation (ou d'activité imposant l'utilisant d'eau potable) doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
A défaut, l'alimentation en eau peut être assurée par des captages, forages, ou puits particuliers sous réserve du respect des règlementations en vigueur.

Défense incendie : toute construction nouvelle devra disposer d'un équipement nécessaire à la lutte contre l'incendie.

2- Assainissement et eaux pluviales :

2-1 Eaux usées :

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis.

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06DAU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Les effluents non domestiques seront traités conformément aux règlementations et aux techniques qui leur sont applicables ; leur éventuel rejet dans le réseau public fera l'objet d'une autorisation préalable.

2-2 Eaux pluviales, irrigation, drainage :

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.

L'entretien régulier des réseaux d'écoulement existants est obligatoire (ruisseaux, canaux et rigoles d'irrigation).

3 – Electricité – Téléphone :

Les branchements d'électricité et de téléphone sur les parcelles privées seront enterrés.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

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

Les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- 10 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 5 mètres de l'emprise des autres voies.

Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation ne s'applique que pour une seule de ces emprises.

Cette règle ne s'applique pas :

- dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini ;
- pour les annexes d'habitations ;
- pour les extensions des bâtiments et des annexes d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou la topographie.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Cas général :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2) et jamais inférieure à 3 mètres.

2- Exceptions :

D'autres implantations en limites séparatives ou arrière sont possibles :

- Lorsqu'il existe un bâtiment contigu ;
- Pour des extensions de constructions déjà existantes en limite

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06PLU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 100 mètres des zones U et AU à usage d'habitation.

Les constructions seront implantées à au moins 15 mètres des ruisseaux et des cours d'eau.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de 7 m à l'égout du toit.
Une hauteur supérieure peut être autorisée pour nécessité technique ou fonctionnelle sous réserve d'un impact visuel étudié et acceptable.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des Art. L.130.1 et R.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06-AU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06-AU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06DA0
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones naturelles et forestières sont dites « zone N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Rappel :
L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.
Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

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

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

L'extension des habitations et les annexes à hauteur de 30% maximum de l'emprise au sol dès lors que cette extension et ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La hauteur maximale sera limitée à celle du bâtiment existant.
Le changement de destination des bâtiments existants des exploitations agricoles dès que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

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

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

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

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06b-AU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité sera appréciée compte tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

Toute voie nouvelle publique ouverte à la circulation publique doit avoir une largeur de plateforme au moins égale à 5 mètres.

Une largeur d'emprise limitée à 4 mètres, sans retournement sera admise pour les accès privés d'une longueur inférieure à 50 mètres desservant une seule construction.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute activité imposant l'utilisant d'eau potable doit être raccordée au réseau public.
A défaut, l'alimentation en eau peut être assurée par des captages, forages, ou puits particuliers sous réserve du respect des règlementations en vigueur.
Défense incendie : toute construction nouvelle devra disposer d'un équipement nécessaire à la lutte contre l'incendie.

2- Assainissement et eaux pluviales :

2-1 Eaux usées :

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis.
Les effluents non domestiques seront traités conformément aux règlementations et aux techniques qui leur sont applicables ; leur éventuel rejet dans le réseau public fera l'objet d'une autorisation préalable.

2-2 Eaux pluviales, irrigation, drainage :

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.
L'entretien régulier des réseaux d'écoulement existants est obligatoire (ruisseaux, canaux et rigoles d'irrigation).

3- Electricité – Téléphone :

Les branchements d'électricité et de téléphone sur les parcelles privées seront enterrés.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06bis-AU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AIX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés au minimum à :
- 10 mètres de l'axe des routes départementales ;
- 5 mètres de l'emprise des voies communales ou chemin ruraux.

Cette règle ne s'applique pas :
- dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini ;
- pour les annexes d'habitations ;
- pour les extensions des bâtiments et des annexes d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la topographie.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Cas général :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2) et jamais inférieure à 3 mètres.

2- Exceptions :

D'autres implantations en limites séparatives ou arrière sont possibles :
- S'il existe un bâtiment contigu ;
- Pour des extensions de constructions déjà existantes en limite.

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 100 mètres des zones U et AU à usage d'habitation.

Les constructions seront implantées à au moins 15 mètres des ruisseaux et des cours d'eau.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions et installations est de 7 mètres à l'égout de toit.
Une hauteur supérieure peut être autorisée pour nécessité technique ou fonctionnelle sous réserve d'un impact visuel étudié et acceptable.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture,

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06bis-AU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023

leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 – ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des Art. L.130.1 et R.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé

Accusé de réception en préfecture
065-200069300-20230126-BC260123_06bis-AU
Date de télétransmission : 30/01/2023
Date de réception préfecture : 30/01/2023