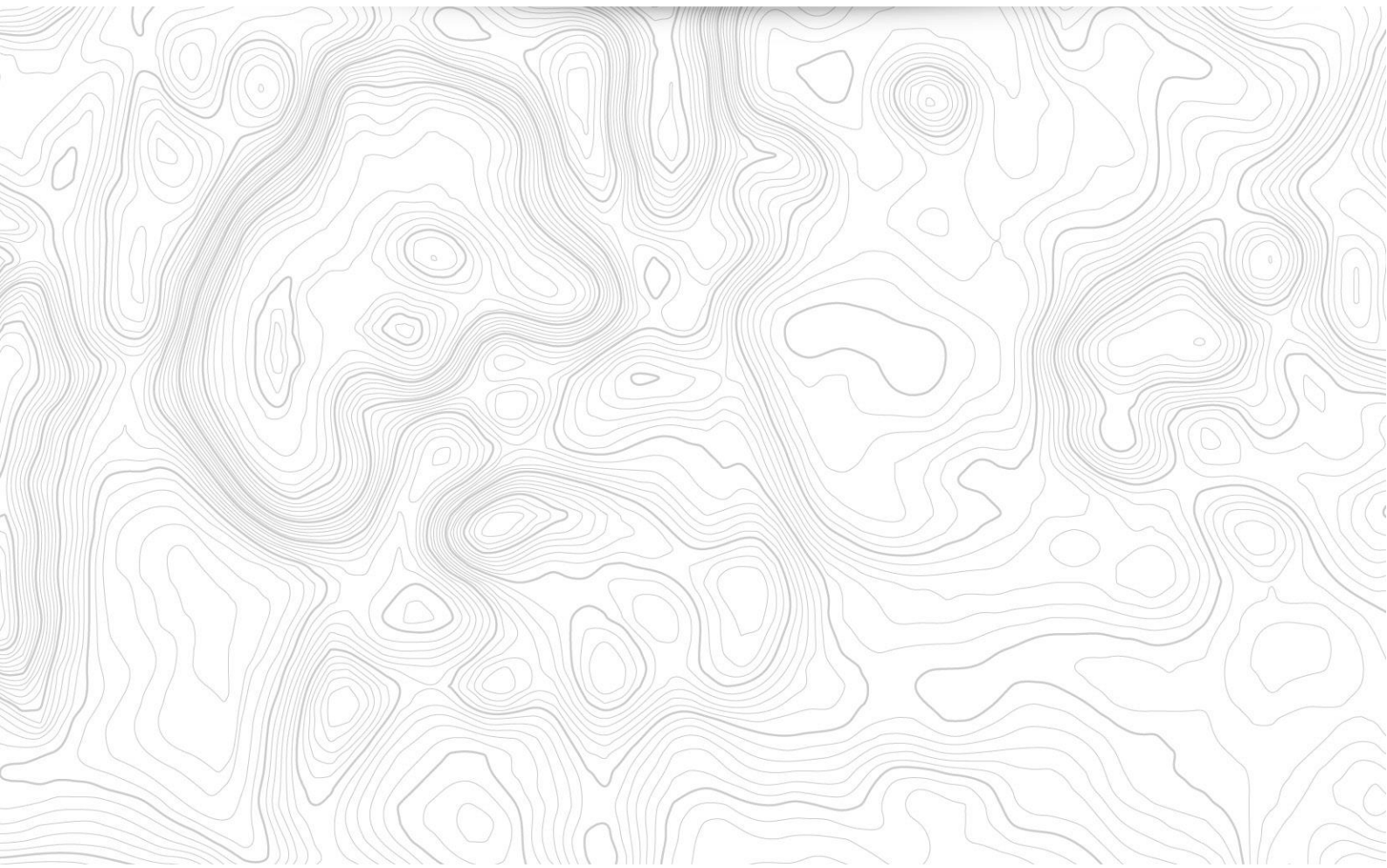
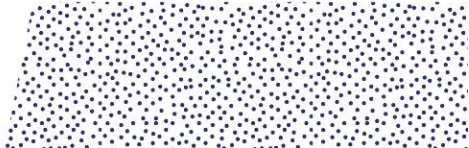




REGLEMENT ECRIT



PROCEDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLU DE BOURRET



**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire en date du 25/11/2021 approuvant la
modification n°1 du PLU de Bourret**

Le Maire,

DISPOSITIONS GENERALES

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 R.111-2, R.111-4 et R.111-15 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 différées
- 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 3 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 dispositions du décret n°95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, reprises en annexe au plan
- 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, Uai, Ub, Ubi et Uc)
- des zones à urbaniser (AUx, AU et AUox)
- des zones naturelles (N, Ni, Nci et Nli)
- des zones agricoles (A et Ai)
- 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, en application de l'article L.123.1 11° du Code de l'Urbanisme
- 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, en application de l'article L.123.1 11° du Code de l'Urbanisme
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer

Article 4) ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. 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 accordé 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 5) PERMIS DE DEMOLIR

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

Article 6) 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 archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

Article 7) ELEMENTS ET SECTEURS DE PAYSAGE

Le P.L.U. identifie et localise les éléments et secteur de paysage à protéger ou à mettre en valeur (cf. article L.123.1 7° du Code de l'Urbanisme).

Les éléments de paysage identifiés sont repérés en annexes du présent PLU.

Article 8) CLOTURES

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

Article 9) DEFINITIONS

Les définitions et modes de calcul figurant ci-dessous sont celles et ceux utilisés pour l'application de ce règlement.

Accès : ne sont pas considérés comme des accès existants les passages ayant pour seule fonction de permettre le passage des piétons sans permettre le passage de véhicules à moteur tels que les voitures

Alignement : limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

Aménagement : travaux n'entraînant aucun changement de destination ni extension de la construction initiale.

Annexe d'habitation : construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante à usage d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante.

En font notamment partie : les abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels, terrasses...

Bâtiment : construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales.

En sont exclus notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains, terrasses...

Caravanes isolées : caravanes soumises à autorisation en application de l'article R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

Changement de destination : travaux visant à changer l'usage initial de la construction existante.

Constructions ou installations liées à des activités agricoles :

Elles sont :

- soit directement liées aux activités agricoles de la zone (il s'agit alors de gîtes, campings à la ferme, coopératives, hangars de stockage, centres équestres, vente ou réparation de matériel agricole, ...),
- soit indépendantes de l'activité agricole propre à la zone, auquel cas elles doivent avoir un lien direct avec l'agriculture (ce qui exclut notamment les activités ayant pour objet de conditionner ou de traiter des produits agricoles ayant déjà subi des transformations en dehors de ces installations).

Distance entre constructions : distance minimale calculée horizontalement entre tous points des éléments de la construction.

Emprise : l'emprise au sol au sens du présent livre est 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.

Ensemble ou groupement d'habitations : groupe d'au moins 3 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

Extension de construction : augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci.

Cette augmentation doit être mesurée par rapport à la capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres) et notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction nouvelle accolée à celle existante.

L'extension peut déborder sur une zone voisine, si celle-ci permet les extensions.

Extension d'activité : le caractère de l'activité initiale doit être maintenu et ne doit pas changer ni créer une nouvelle activité.

Génoise : la génoise est une fermeture d'avant-toit, formée de plusieurs rangs (de un à quatre) de tuiles canal en encorbellement sur le mur.

Habitat collectif : un immeuble collectif est un bâtiment qui comprend au moins deux logements.

Hauteur : en l'absence de précision, elle est calculée à l'égout du toit.

Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public : sont concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau, assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie, ... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique. Ne sont pas concernés les bâtiments à caractère administratif.

Limites séparatives : limites de la propriété autres que celle avec les voies ou emprises publiques.

Logement individuel : un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un logement (maison).

Logement individuel groupé : il est entendu par logement individuel groupé des logements individuels dont au moins un pignon est mitoyen avec un autre logement individuel. Il s'agit d'une forme urbaine plus dense que le logement individuel au sens strict, à l'image des maisons de villes en centre-bourg.

Niveau : les niveaux correspondent aux étages (rez-de-chaussée et étages) situés en dessous de l'égout du toit et au dessus du niveau du sol naturel ou aménagé. Les caves ne sont pas comptées comme niveau lorsqu'elles sont entièrement enterrées. Les greniers ou combles sont comptés comme niveaux lorsqu'ils comportent des ouvertures équivalentes à des fenêtres.

En cas de terrain en pente entraînant des différences de niveau selon les façades, la règle de niveau prescrite doit s'appliquer à toutes les façades.

Planté (plantation) : aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses, ...). En sont exclus tous éléments minéraux (voies, murs, ...).

Propriété : ensemble de terrains d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

Recul, retrait : il est calculé à partir de tous les points des éléments de la construction.

Reconstruction sur le site d'un bâtiment après démolition totale : dans le cas de la reconstruction d'une ruine, elles doivent être identifiables par la présence effective de murs permettant la reconstitution du volume. En conséquence, la présence des murs devra permettre de définir exactement à la fois la hauteur et l'emprise au sol de cette construction. Dans le cas d'une reconstruction après sinistre, la reconstruction doit être identique en tout point.

Réhabilitation des constructions existantes de caractère reconnu : elle concerne les constructions dont l'architecture mérite d'être sauvegardée, et dont l'état est en cours de dégradation par manque d'occupation.

Superficie de terrain : il s'agit de surface de la propriété sur laquelle est située la construction, indépendamment du nombre de constructions existantes ou prévues, et en l'absence de précisions, indépendamment des limites de zonage.

Voie : en l'absence de précision, il s'agit des voies privées ou publiques existantes préalablement à l'autorisation. Les voies faisant partie du projet ne sont pas prises en compte.

Article 10) 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 PROPRIÉTÉ 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 R.123-10-1).

Article 11) RAPPELS GENERAUX

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration, les défrichements y sont interdits.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit d'une ligne 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 aux 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 techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée. Ils restent cependant soumis aux articles R.111-17 et R.111-18 du Code de l'Urbanisme.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

Comme le définit l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme, 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 l'habitat organisé sous forme de bourg traditionnel. Cette zone d'habitat est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Elle est destinée à être assainie de façon collective. Pour autant, toute la zone n'étant pas encore desservie par le réseau d'assainissement collectif, un recours à l'assainissement non collectif pourra être nécessaire sur certains secteurs (cf. plan du réseau - annexe 5.6). Elle comporte une zone Uai qui présente les mêmes caractéristiques urbaines que la zone Ua mais qui est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation.

Article Ua1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone Ua sont interdites :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage
- les carrières,
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

En zone Uai, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations du sol autorisées en zone Ua et soumises à conditions particulières sous réserve qu'elles soient compatibles avec le règlement du PPRI.

Article Ua2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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 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 autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- Toute intervention sur les éléments et secteurs de paysage protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme est soumise à autorisation.
- Toutes les constructions autorisées sont soumises au respect des mesures réglementaires de la servitude PM1.

En zone Uai, toutes les occupations et utilisations autorisées sont soumises aux conditions particulières contenues dans la partie réglementaire du PPR.

Article Ua3) 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.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

Article Ua4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – 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.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe et respecter les prescriptions contenues dans le schéma d'assainissement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture d'éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Article Ua5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article Ua6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation à l'alignement peut ne s'appliquer qu'à l'une des deux 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 comme définies à l'article 9 des dispositions générales. Toutefois, les piscines devront respecter un recul obligatoire de 2m 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, à la topographie ou aux conditions d'accessibilité (cf. article 4 des dispositions générales).

Cas particuliers : Sur le secteur "La Ville", pour toute nouvelle construction ou installation se situant au nord de la voie communale n°7, un recul de 5m minimum par rapport à la limite d'emprise de cette voie sera imposé pour assurer la protection des paysages et des points de vue.

Article Ua7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Au moins une façade de la construction à implanter devra être réalisée sur une des limites latérales et :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont autorisées dans le cas de surélévation ou d'extension de constructions existantes implantées différemment, ainsi que pour les annexes d'habitation.

Les piscines devront respecter un recul obligatoire de 2m de toute limite séparative (latérale ou fond de jardin).

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la façade implantée en limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m.

Cas particuliers : Sur le secteur "La Ville", une partie de la construction principale doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 12 m à partir d'une des limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Article Ua8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article Ua9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article Ua10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.

Cas particuliers : Sur le secteur "La Ville", afin d'assurer la protection des paysages, les constructions à implanter ne doivent pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.

Article Ua11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

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 :

Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation

Constructions neuves :

Implantation et terrassement :

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Sur les terrains à forte pente, les soutènements

seront réalisés en murs maçonnés. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de "motte" autour de la maison ni de terrasse en enrochement).

Toitures :

- Les toitures des volumes principaux comporteront deux pans de toit à minima.
- Les pentes de toit seront comprises entre 30 et 35%.
- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles.
- Les arrêts de toits seront constitués d'une génoise ou d'une planche de rive.
- Les avants toits de chevrons apparents avec un débord de 0.50 maximum sont autorisés.
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade.
- Les chiens assis sont interdits.
- Les creusées de toits (terrasses tropéziennes) sont interdites.

Ouvertures :

Les ouvertures seront obligatoirement plus hautes que larges. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvertures des commerces (vitrines, ...).

Les encadrements auront un aspect rappelant la brique, la pierre ou seront réalisés en surépaisseur d'enduit ou seront simplement peints.

Façades :

Les façades d'aspect métallique et les façades d'aspect bois sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...). Cette disposition ne s'applique pas pour les colombages apparents.

Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

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 :

En zone Ua :

- Sur les limites avec l'espace public, les clôtures seront obligatoirement composées d'un mur de soubassement. Elles auront une hauteur maximale de 1,80 mètres.
- Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 mètres.

En zone Uai, les conditions de réalisation des clôtures devront respecter les dispositions contenues dans le Plan de Prévention des Risques Inondations et ne pas excéder les hauteurs prescrites pour la zone Ua.

Les murs de clôture seront enduits et couronnés de briques foraines.

Annexes :

Les annexes d'habitations ainsi que les extensions des bâtiments existants devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments traditionnels ainsi que pour les abris de jardin qui pourront aussi être en aspect bois ou métal.

Rénovations :

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

Article Ua12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

Article Ua13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé.

Article Ua14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

Comme le définit l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme, 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 aux zones d'habitat dont les caractéristiques (forme urbaine et architecture) sont plus contemporaines. Elle est destinée à être assainie de façon collective. Pour autant, toute la zone n'étant pas encore desservie par le réseau d'assainissement collectif, un recours à l'assainissement non collectif pourra être nécessaire sur certains secteurs (cf. plan du réseau - annexe 5.6). Cette zone d'habitat est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Elle comporte une zone Ubi qui présente les mêmes caractéristiques urbaines que la zone Ub mais qui est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques.

Article Ub1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone Ub sont interdites :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage
- les carrières,
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

En zone Ubi, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations du sol autorisées en zone Ub et soumises à conditions particulières sous réserve qu'elles soient compatibles avec le règlement du PPRI.

Article Ub2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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 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 autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- Toute intervention sur les éléments et secteurs de paysage protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme est soumise à autorisation
- Une partie de la zone est incluse dans le périmètre de la servitude de protection des monuments historiques (AC1). Toute occupation et utilisation du sol est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

- Toutes les constructions autorisées sont soumises au respect des mesures réglementaires de la servitude PM1.

Dans les secteurs identifiés au règlement graphique et faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, les occupations et utilisations des sols admises sont autorisées à la condition :

- D'être compatibles avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Coste Del Segue (Cf. pièce n°2.2 du dossier de PLU).

- Qu'elles s'inscrivent dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité des secteurs identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Si l'opération d'aménagement d'ensemble ne porte pas sur la totalité d'un secteur, elle pourra être réalisée en plusieurs tranches et portera à minima sur un ensemble foncier cohérent dans le respect des conditions définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. La réalisation de cet aménagement et des constructions associée ne sera autorisée que sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques d'utilisation future de l'ensemble du site à des fins urbaines.

En zone Ubi, toutes les occupations et utilisations autorisées sont soumises aux conditions particulières contenues dans la partie réglementaire du PPRI.

Article Ub3) 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.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

Article Ub4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – 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.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe et respecter les prescriptions contenues dans le schéma d'assainissement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture d'éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Article Ub5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article Ub6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La construction devra être implantée de la limite d'emprise publique jusqu' à 12 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer. Le retrait ou recul maximal autorisé s'applique à une façade. Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises publiques, la règle d'implantation ne s'applique que pour une seule de ces emprises. Dans le cas d'alignement existants, il conviendra de les respecter.

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 comme définies à l'article 9 des dispositions générales. 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, à la topographie ou aux conditions d'accessibilité (cf. article 4 des dispositions générales)

Article Ub7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une partie de la construction principale doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 12 m à partir d'une des limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3 m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les annexes d'habitations comme définies à l'article 9 des dispositions générales qui, si elles ne sont pas implantées en limites séparatives devront tout de même respecter un recul au moins égal à 3 mètres ou à la moitié de la hauteur de la construction à venir.
- pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU.

Les piscines devront respecter un recul obligatoire de 3 m de toute limite séparative (latérale ou fond de jardin).

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la façade implantée en limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7 m.

Article Ub8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article Ub9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article Ub10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.

Article Ub11) ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

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 :

Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation

Constructions neuves :

Toitures :

- Les toitures des volumes principaux comporteront deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit seront comprises entre 30 et 35%
- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles. Conjointement, pourront être intégrés des panneaux solaires ou des tuiles photovoltaïques.
- Les arrêts de toits seront constitués d'une génoise ou d'une planche de rive
- Les avants toits de chevrons apparents avec un débord de 0.50 maximum sont autorisés
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade.
- Les chiens assis sont interdits

Façades :

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...).

Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

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 :

En zone Ub :

Les clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 m. Elles pourront comporter un mur de soubassement dont la hauteur maximale ne dépassera pas 1m.

En zone Ubi, les conditions de réalisation des clôtures devront respecter les dispositions contenues dans le Plan de Prévention des Risques Inondations et ne pas excéder les hauteurs prescrites pour la zone Ub.

Annexes :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments traditionnels ainsi que pour les abris de jardin qui pourront aussi être en aspect bois ou métal.

Rénovations :

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

Article Ub12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Constructions neuves :

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de constructions de bâtiments à caractère social.

Article Ub13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné. Un arbre de haute tige par 300 m² de terrain devra être planté et sélectionné parmi les essences locales.

Article Ub14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc

Comme le définit l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme, 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 Uc correspond aux zones d'habitat dont les caractéristiques (forme urbaine et architecture) sont mixtes mêlant architecture traditionnelle et plus contemporaine. Elle est destinée à être assainie de façon non collective. Cette zone d'habitat est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Article Uc1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage
- les carrières,
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Article Uc2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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 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 autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- Toute intervention sur les éléments et secteurs de paysage protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme est soumise à autorisation.
- Toutes les constructions autorisées sont soumises au respect des mesures réglementaires de la servitude PM1.

Article Uc3) 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.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

Article Uc4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – 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.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe et respecter les prescriptions contenues dans le schéma d'assainissement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Assainissement des eaux usées

Ces zones relèvent de l'assainissement non collectif délimité en application de l'article L.2224.10 du code général des collectivités territoriales, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Article Uc5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article Uc6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La construction devra être implantée de la limite d'emprise publique jusqu' à 12 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer. Le retrait ou recul maximal autorisé s'applique à une façade. 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 comme définies à l'article 9 des dispositions générales. 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, à la topographie ou aux conditions d'accessibilité (cf. article 4 des dispositions générales).

Cas particuliers : Sur le secteur "Gabachoux", pour toute nouvelle construction ou installation se situant le long de la voie communale n°3 dite " des Gabachoux", un recul de 10m minimum par rapport à la limite d'emprise de cette voie sera imposé pour assurer la protection des paysages et des points de vue.

Article Uc7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une partie de la construction principale doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 12 m à partir d'une des limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3 m.
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les annexes d'habitations comme définies à l'article 9 des dispositions générales qui , si elles ne sont pas implantées en limites séparatives devront tout de même respecter un recul au moins égal à 3 mètres ou à la moitié de la hauteur de la construction à venir.
- pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU.

Les piscines devront respecter un recul obligatoire de 3 m de toute limite séparative (latérale ou fond de jardin).

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la façade implantée en limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7 m.

Article Uc8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non règlementé.

Article Uc9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

Article Uc10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.

Article Uc11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

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 :

Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation

Constructions neuves :

Toitures :

- Les toitures des volumes principaux comporteront deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit seront comprises entre 30 et 35%
- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles. Conjointement, pourront être intégrés des panneaux solaires ou des tuiles photovoltaïques
- Les arrêts de toits seront constitués d'une génoise ou d'une planche de rive
- Les avants toits de chevrons apparents avec un débord de 0,50 maximum sont autorisés
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade
- Les chiens assis sont interdits

Façades :

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...).

Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

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 :

Les clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 m. Elles pourront comporter un mur de soubassement dont la hauteur maximale ne dépassera pas 1m.

Annexes :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments traditionnels ainsi que pour les abris de jardin qui pourront aussi être en aspect bois ou métal.

Rénovations :

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

Article Uc12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Constructions neuves :

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de constructions de bâtiments à caractère social.

Article Uc13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné. Un arbre de haute tige par 300 m² de terrain devra être planté et sélectionné parmi les essences locales.

Article Uc14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

Comme le définit l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AU correspond aux secteurs de développement résidentiel de la commune.

Article AU1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone AU, sont interdites :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage
- les carrières,
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Article AU2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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 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 autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- Toutes les constructions autorisées sont soumises au respect des mesures réglementaires de la servitude PM1.

Les occupations et utilisations des sols admises sont autorisées à la condition :

- D'être compatibles avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Arnautoux (Cf. pièce n°2.2 du dossier de PLU).
- Qu'elles s'inscrivent dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité de la zone identifiée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Si l'opération d'aménagement d'ensemble ne porte pas sur la totalité de la zone AU, elle pourra être réalisée en plusieurs tranches et portera à minima sur un ensemble foncier cohérent dans le respect des conditions définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. La réalisation de cet aménagement et des constructions associée ne sera autorisée que sous réserve que ne soit pas compromis l'aménagement cohérent de la zone.

Article AU3) 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.

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles auront une largeur de chaussée de :

- 3,5 mètres minimum en cas de sens unique de circulation
- 5,5 mètres minimum en cas de double-sens de circulation.

Les voies nouvelles comprendront un espace réservé à la circulation des piétons d'une largeur de 1,5 mètre minimum et sur au moins un côté de la chaussée.

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.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

Article AU4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – 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.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe et respecter les prescriptions contenues dans le schéma d'assainissement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Assainissement des eaux usées

Tout projet devra obligatoirement être raccordé au réseau public d'assainissement.

Article AU5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article AU6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra être implantée à une distance :

- Dans les ilots d'habitat intermédiaire ou petit collectif :
Non réglementé.

- Dans les ilots d'habitat individuel groupé :
La construction devra s'implanter dans une bande de constructibilité de 0 à 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

- Dans les ilots d'habitat individuel pavillonnaire :
La construction devra s'implanter à une distance de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt collectif.

Article AU7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une partie de la construction principale doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 12 m à partir d'une des limites séparatives.

Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives :

- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3 m
- l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt collectif.

Les piscines devront respecter un recul obligatoire de 3 m de toute limite séparative (latérale ou fond de jardin).

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la façade implantée en limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7 m.

Article AU8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article AU9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Conformément au parti d'aménagement défini en pièce 2.2 du dossier de PLU relatives aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

▪ Dans les ilots d'habitat intermédiaire ou petit collectif :
L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la superficie du terrain.

▪ Dans les ilots d'habitat individuel groupé :
L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% de la superficie du terrain.

▪ Dans les ilots d'habitat individuel pavillonnaire :
L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% de la superficie du terrain.

Dans l'ensemble de la zone AU :
Les piscines et plages des piscines ne sont pas incluses dans le calcul de l'emprise au sol.

Article AU10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

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

Article AU11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

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 :

Toitures :

- Les toitures des volumes principaux comporteront deux pans de toit à minima.
- Les pentes de toit seront comprises entre 30 et 35%.
- Les toitures doivent être recouvertes de tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles. Conjointement, pourront être intégrés des panneaux solaires ou des tuiles photovoltaïques.
- Les arrêts de toits seront constitués d'une génoise ou d'une planche de rive
- Les avants toits de chevrons apparents avec un débord de 0.50 maximum sont autorisés.
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade.
- Les chiens assis sont interdits.

Façades :

Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...).

Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

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 :

Les clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 m. Elles pourront comporter un mur de soubassement dont la hauteur maximale ne dépassera pas 1 m.

Annexes :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments traditionnels ainsi que pour les abris de jardin qui pourront aussi être en aspect bois ou métal.

Article AU12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de constructions de bâtiments à caractère social. Dans ce cas, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Article AU13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

Un arbre de haute tige par 300 m² de terrain devra être planté et sélectionné parmi les essences locales.

Article AU14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUx

Comme le définit l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AUx correspond aux secteurs de développement économique de la commune.

Elle est destinée à être assainie de façon non collective.

Article AUx1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage de commerce sauf celles permettant la vente de produits fabriqués sur site
- les carrières
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Article AUx2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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 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 autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- Toute intervention sur les éléments et secteurs de paysage protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme est soumise à autorisation
- Toutes les constructions autorisées sont soumises au respect des mesures réglementaires de la servitude PM1

L'implantation des constructions et installations devra être compatible avec un aménagement cohérent de la zone.

Les projets devront soit concerner une opération d'aménagement de l'ensemble de la zone, soit s'inscrire dans le cadre de l'orientation d'aménagement inscrite au présent PLU en pièce 2.2. Dans ce cas l'implantation des constructions et installations devra être compatible à l'orientation d'aménagement inscrite au présent PLU en pièce 2.2.

Article AUx3) CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

Article AUx4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – 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.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe et respecter les prescriptions contenues dans le schéma d'assainissement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Assainissement des eaux usées

Cette zone relève de l'assainissement non collectif délimité en application de l'article L.2224.10 du code général des collectivités territoriales, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Article AUx5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article AUx6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite avec une voie privée ou publique existante ou à créer, 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 cinq mètres.

Article AUx7) 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 cinq mètres.

Article AUx8) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article AUx9) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

Article AUx10) HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit.

Article AUx11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

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 :

Façades :

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...) est interdit.

Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement.

Clôtures :

Les clôtures sur voie seront obligatoirement composées de grillages rigides.

Article AUx12) STATIONNEMENT

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25 m² (accès et stationnement).

Emplacements à prévoir :

Bureau :

- 60 % de la surface de planchers.

Ateliers artisanaux :

- 1 place par 100 m² de planchers.

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

Article AUx13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné. Un arbre de haute tige doit être planté pour 200 m² de terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison, d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Article AUx14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUox

Comme le définit l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Définies à COS nul, ces zones ne pourront être ouvertes que par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Cette zone correspond aux futurs secteurs de développement économique de la commune.

Article AUox1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites à l'exclusion des constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

Article AUox2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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 14 du règlement de la zone concernée. Ils restent cependant soumis aux articles R.111-17 et R.111-18 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- Toute intervention sur les éléments et secteurs de paysage protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme est soumise à autorisation.
- Toutes les constructions autorisées sont soumises au respect des mesures réglementaires de la servitude PM1.

Article AUox3) ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

Article AUox4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

Article AUox5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article AUox6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Article AUox7) 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 AUox8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article AUox9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article AUox10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article AUox11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

Article AUox12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

Article AUox13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé.

Article AUox14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Comme le définit l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme, 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.

La zone A comprend également des secteurs d'habitat isolé non liés à l'activité agricole dans lesquels sont autorisés uniquement les extensions limitées des constructions existantes et leurs annexes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Elle comporte une zone Ai qui présente les mêmes caractéristiques urbaines que la zone A mais qui est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques.

Article A1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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 14 du règlement de la zone concernée. Ils restent cependant soumis aux articles R.111-17 et R.111-18 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- Toute intervention sur les éléments et secteurs de paysage protégés au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme est soumise à autorisation.
- Une partie de la zone est incluse dans le périmètre de la servitude de protection des monuments historiques (AC1). Toute occupation et utilisation du sol est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.
- Toutes les constructions autorisées sont soumises au respect des mesures réglementaires de la servitude PM1.

En zone A, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

En zone Ai, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations du sol autorisées en zone A et soumises à conditions particulières sous réserve qu'elles soient compatibles avec le règlement du PPRI.

Article A2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone A : l'extension des constructions existantes destinées à l'habitation, à condition qu'elle ne dépasse pas 50 m² d'emprise au sol. En tout état de cause, l'extension des constructions existantes est autorisée à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;

- que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes des habitations et piscines à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres autour du bâtiment principal :
 - Les annexes de 50 m² maximum d'emprise au sol et de 3,5 mètres maximum de hauteur ;
 - Les piscines d'une emprise au sol maximale de 75 m².

En zone Ai, toutes les occupations et utilisations autorisées sont soumises aux conditions particulières contenues dans la partie réglementaire du PPR.

Démolitions reconstruction :

La reconstruction sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale est autorisée sous réserve des dispositions suivantes :

- Les bâtiments devront être reconstruits selon les principes architecturaux initiaux ;
- Dans le cas de la reconstruction d'une ruine, elles doivent être identifiables par la présence effective de murs permettant la reconstitution du volume. En conséquence, la présence des murs devra permettre de définir exactement à la fois la hauteur et l'emprise au sol de cette construction ;
- Dans le cas d'une reconstruction après sinistre, la reconstruction doit être identique en tout point.

Article A3) ACCES ET VOIRIE

La création de nouveaux accès direct sur la RD 928 est interdite.

Article A4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – 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.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe et respecter les prescriptions contenues dans le schéma d'assainissement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Assainissement des eaux usées

Ces zones relèvent de l'assainissement non collectif délimité en application de l'article L.2224.10 du code général des collectivités territoriales, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

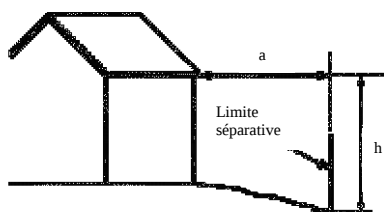
Article A5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article A6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Article A7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



a : distance entre le bâti et la limite du fond de parcelle
h : différence d'altitude
la règle est : $a \geq h/2$ et $a \geq 3$ mètres

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent être implantés sur les limites séparatives ou à une distance des limites au moins égale à 3 mètres et respecter la règle ($a=h/2$)

Les constructions à usage agricole doivent être implantés à une distance des limites au moins égale à 5 mètres et respecter la règle ($a=h/2$)

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 50 mètres de toute zone U et AU à destination d'habitat. Cette prescription s'applique également à l'extension des bâtiments existants.

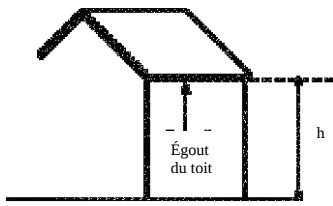
Article A8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

Article A9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article A10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



h : hauteur de la construction projetée
- cas général : $h \leq 7$ m
- constructions liées à l'activité agricole : $h \leq 10$ m

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,5 mètres à l'égout du toit.

Cette hauteur est portée à 10 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions liées à l'activité agricole.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc.

Le dépassement de ces hauteurs est aussi permis dans le cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur initiale dépassait déjà les normes fixées par le présent article à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes.

Article A11) 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 :

Façades :

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...) est interdit.

Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement auxquelles on ajoutera le blanc.

Annexes - Extensions - Clôtures :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments traditionnels ainsi que pour les abris de jardin ; ces derniers pourront aussi être en aspect bois ou métal.

Clôtures :

La clôture n'est pas obligatoire.

En zone A, les clôtures seront composées de haies végétales aux essences locales variées, grillages, clôtures en bois, à l'exception des clôtures des ouvrages techniques ou équipements d'intérêt collectif nécessitant des principes de sécurité spécifiques. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres et devra être perméable à la petite faune.

En zone Ai, les clôtures devront respecter les dispositions contenues dans le PPRI.

Article A12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

Article A13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES
ET PLANTATIONS

Non réglementé.

Article A14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

En application de l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme, les zones naturelles et forestières sont dites "zones 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.

Elle comporte des zones Ni qui ont les mêmes caractéristiques que la zone N mais qui sont incluse dans le périmètre du PPRi.

Elle comporte une zone Nli correspondant à la zone naturelle de loisirs qui inclut les terrains de sports et le camping municipal.

Elle comporte une zone Nci correspondant au secteur d'exploitation de la carrière inclus dans le périmètre du PPRi.

La zone N comprend également des secteurs d'habitat isolé non liés à l'activité agricole dans lesquels sont autorisés uniquement les extensions limitées des constructions existantes et leurs annexes. Certains secteurs d'habitat isolé sont inclus dans le périmètre du PPRi. Les dispositions réglementaires du PPRi s'appliquent dans ces secteurs concernés par le risque inondation.

Article N1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone N, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles mentionnées à l'article N2.

En zone Ni, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations du sol autorisées et soumises à conditions particulières sous réserve qu'elles soient compatibles avec le règlement du PPRi.

En zone Nci et Nli, toutes les occupations et utilisations sont interdites à l'exception de celles soumises à conditions particulières.

Article N2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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 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 autorisation sur l'ensemble du territoire communal.
- Toute intervention sur les éléments et secteurs de paysage protégés au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme est soumise à autorisation
- Une partie de la zone est incluse dans le périmètre de la servitude de protection des monuments historiques (AC1). Toute occupation et utilisation du sol est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.
- Les zones Ni, Nci et Nli sont incluse dans le Plan de Prévention des Risques et devront respecter les dispositions contenues dans la partie réglementaire de ce document.

- Toutes les constructions autorisées sont soumises au respect des mesures réglementaires de la servitude PM1.

En zone N, sont autorisées :

- L'extension des constructions existantes destinées à l'habitation, à condition qu'elle ne dépasse pas 50 m² d'emprise au sol. En tout état de cause, l'extension des constructions existantes est autorisée à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
 - que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes des habitations et piscines à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres autour du bâtiment principal :
 - Les annexes de 50 m² maximum d'emprise au sol et de 3,5 mètres maximum de hauteur ;
 - Les piscines d'une emprise au sol maximale de 75 m².

En zone Ni, toutes les occupations et utilisations autorisées sont soumises aux conditions particulières contenues dans la partie réglementaire du PPR.

En zone Nci, à l'exception des constructions et installations soumises à condition particulières nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et des constructions nécessaires à l'activité d'extraction et de fonctionnement de la carrière soumises à conditions particulières, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

En zone Nli, à l'exception des constructions et installations soumises à condition particulières nécessaires aux activités de loisirs, sportives (vestiaires...) ou à l'aménagement et à la vie du camping existant dans les conditions fixées par le PPRI, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Démolitions reconstruction :

La reconstruction sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale est autorisée sous réserve des dispositions suivantes :

- Les bâtiments devront être reconstruits selon les principes architecturaux initiaux ;
- Dans le cas de la reconstruction d'une ruine, elles doivent être identifiables par la présence effective de murs permettant la reconstitution du volume. En conséquence, la présence des murs devra permettre de définir exactement à la fois la hauteur et l'emprise au sol de cette construction ;
- Dans le cas d'une reconstruction après sinistre, la reconstruction doit être identique en tout point.

Article N3) 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.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

Article N4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – 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.

2 – Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3 – Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe et respecter les prescriptions contenues dans le schéma d'assainissement des eaux pluviales.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

4 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture d'éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Article N5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article N6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Article R111-17 : Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Article N7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Article R.111-18 : 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.

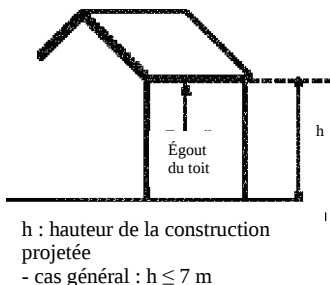
Article N8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Article N9) EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article N10) HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,5 mètres à l'égout du toit.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc.

Le dépassement de ces hauteurs est aussi permis dans le cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur initiale dépassait déjà les normes fixées par le présent article à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes.

Article N11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 :

Façades :

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...) est interdit.

Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles qui sont inscrites dans la palette de couleur annexée au présent règlement auxquelles on ajoutera le blanc.

Annexes – Extensions – Clôtures :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments traditionnels ainsi que pour les abris de jardin qui pourront aussi être en aspect bois ou métal.

Clôtures :

La clôture n'est pas obligatoire.

En zone N, les clôtures seront composées de haies végétales aux essences locales variées, grillages, clôtures en bois, à l'exception des clôtures des ouvrages techniques ou équipements d'intérêt collectif nécessitant des principes de sécurité spécifiques. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres et devra être perméable à la petite faune.

En zone Ni, Nci et Nli, les clôtures devront respecter les dispositions contenues dans le PPRI.

Article N12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

Article N13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à autorisation sur les espaces délimités comme espaces boisés classés sur le document graphique.

Article N14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

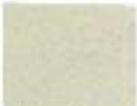
Sans objet.

PALETTES DES TEINTES

Les teintes des enduits de façades sont celles fréquemment utilisées dans le Montalbanais. Elles ont été également complétées par des relevés effectués sur des façades de la commune de Bourret.

PALETTE DES TEINTES FACADES

Palette des teintes utilisées dans le Montalbanais

Enduits prêts à l'emploi		Enduits à la chaux	Badigeons à la chaux
			
T beige clair	T grège	sable roux 1	ocre clair
			
T beige	T terre	sable roux 2	ocre roux
			
T jaune	T paille	sable jaune	ocre jaune
			
T ocre orangé	T ocre rose	sable rose et jaune	ocre orangé
			
T rouge brique	T rouge foncé	sable gris et jaune	ocre rouge

Palette des teintes relevées sur des façades de la commune



***ESPECES VEGETALES A PRIVILEGIER POUR LES HAIES
VEGETALES***

ESPECES VEGETALES A PRIVILEGIER POUR LES HAIES VEGETALES

Charme commun

Carpinus betulus



Orme

Ulmus



Prunellier

Prunus spinosa



Cornouiller sanguin

Cornus sanguinea



Fusain

Euonymus



Sureau noir

Sambucus nigra



Viorne

Viburnum



Troène

Ligustrum vulgaris

