

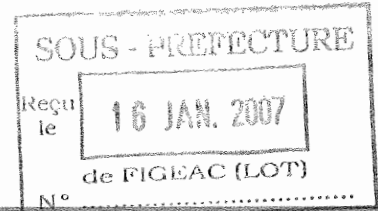


Aménagement



Urbanisme

17 ZA de Roumagnac - 81 600 GAILLAC
☎ 05-63-57-19-09 / 📠 05-63-57-12-92



**DEPARTEMENT
DU LOT**

*Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal
en date du 5 JAN. 2007
approuvant le PLU*

COMMUNE DE SAINT FELIX

**PLAN LOCAL D'URBANISME
ELABORATION**

PLU approuvé par délibération
du Conseil Municipal en date
du 5 Janvier 2007

Le Maire



RENÉ BONNEFOY

5.2 REGLEMENT ECRIT

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISEES	3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	16
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	21

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

Les dispositions du PLU se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme, ci après :

- R111.2 : Salubrité et sécurité publique
- R1113.2 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R111.4 : Desserte, accès et stationnement
- R111.14.2 : Respect des préoccupations environnementales
- R111.15 : Respect des dispositions d'aménagement
- R111.21 : Respect des prescriptions en faveur du patrimoine naturel, urbain et historique

ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le Caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Afin de respecter la Loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Conformément au décret N° 2002-89 du 16 janvier 2002, « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 ».

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISEES

ZONES U

CARACTERE DES ZONES

La zone U correspond aux zones d'habitat des principaux pôles d'urbanisation de la commune de SAINT FELIX formés par leurs centres historiques.

- **Le secteur Ua**, correspond au centre bourg de Saint Félix.
- **Le secteur Ux**, caractérise les zones d'activités économiques incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Chapitre 1 - Règlement applicable à la zone U

ARTICLE U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Dans la zone U et le secteur Ua hormis le secteur Ux :

- Les constructions à usage industriel,
- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des lieux habités,
- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu, ainsi que les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de véhicules.

Dans le secteur Ux :

Les constructions non liées aux activités artisanales, industrielles, et commerciales.

Les affouillements ou exhaussements du sol ainsi que les constructions à usage d'artisanat sont soumis à conditions (cf article 2).

ARTICLE U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif, la réalisation de voies et ouvrages hydrauliques.

Dans la zone U et le secteur Ua, hormis le secteur Ux :

Les constructions à usage d'artisanat sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le voisinage des lieux habités.

Dans le secteur Ux :

Les logements dont la présence est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone sont autorisés sous réserve de faire partie intégrante du bâtiment d'activité, objet principal de la demande.

ARTICLE U 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public:

1°/- Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Les accès sur les routes départementales devront, sauf contraintes techniques, être regroupés.

2°/ - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, de part leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse devront permettre, en leur extrémité, le retournement des véhicules appelés à les utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères et les moyens de lutte contre les incendies.

L'emprise des voies nouvelles sera au minimum de 7 mètres.

ARTICLE U 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1°/ - Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, dans les conditions prévues par l'article L1331-10 du code de la santé publique.

En l'absence du réseau d'assainissement, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. Ainsi, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs de traitement établis conformément aux modalités prévues dans le schéma d'assainissement et de manière à pouvoir être dirigées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Les parcelles non étudiées dans la carte d'aptitude des sols devront faire l'objet d'une étude de sol à la parcelle.

Le rejet des eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'une convention de rejet entre le producteur et la commune.

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (fossé ou canalisation).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE U 5 - Superficie minimale des terrains :

Non réglementé.

ARTICLE U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**Dans la zone U y compris le secteur Ux :**

Les constructions doivent être édifiées soit :

- à 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales,
- à une distance comprise entre 0 et 10 mètres de la façade à l'emprise des autres voies publiques.

Dans le secteur Ua :

Les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 10 mètres de la façade à l'emprise des voies publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

- Lorsqu'une construction est implantée en retrait ou à l'alignement des voies, les extensions de cette construction peuvent être réalisées à une distance moindre sans toutefois être inférieure au recul du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives et jamais être supérieure à 6 mètres de celles-ci.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

- Lorsqu'une construction est implantée en retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées à une distance moindre sans toutefois être inférieure au recul du bâtiment existant.

ARTICLE U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les constructions sur une même propriété doivent être implantées à une distance maximale de 15 mètres les unes des autres.

ARTICLE U 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE U 10 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions à usage d'habitation devra comporter au maximum 2 niveaux sur rez-de-chaussée, plus comble.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

ARTICLE U 11 - Aspect extérieur des constructions:**GENERALITES**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les réhabilitations de bâti ancien devront se faire dans le respect des techniques, des dispositifs et des matériaux existants.

TOITURES**Pour les constructions à usage d'habitation :**

Le matériau de couverture des constructions sera la tuile, de teinte rouge foncée, brune, vieille ou vieillie. L'ardoise, la lauze et les matériaux de teintes similaires sont également autorisés.

Les toitures terrasses ne pourront excéder le tiers de la surface couverte.

Pour les constructions à usage d'activité:

Les teintes des toitures doivent être mates et sombres et participer à l'intégration dans le paysage.

MURS**Pour les constructions à usage d'habitation :**

Les murs doivent être appareillés en pierre de pays ou crépis dans des tons similaires à la pierre ou à la terre locale ou recouverts de matériaux s'harmonisant avec les bâtiments environnants (bardage en bois ou autres non réfléchissants).

Les teintes vives et l'utilisation du blanc sont interdites.

Les maçonneries en agglos non teintés ou non crépis sont interdites.

Pour les constructions à usage d'activité:

Les façades du corps principal du bâtiment seront en crépi ou tôlees, de ton neutre : gris, beige, ocre.

Les annexes du bâtiment peuvent être traitées librement (façade vitrée, crépis, bois, pierre... avec libre choix des couleurs).

DIVERS

Les capteurs solaires, les vérandas et autres éléments architecturaux similaires doivent s'harmoniser avec le bâtiment.

Les détails architecturaux, les enseignes, les stores seront mentionnés au permis de construire.

CLOTURES

Elles devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

La hauteur maximale des murs de clôtures sera de 1 mètre du sol naturel avant travaux. Il pourra être surmonté d'un grillage ou d'une haie. L'ensemble de la clôture ne pouvant dépasser pas une hauteur totale de 2 mètres.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE U 12 - Les aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, sans être inférieur à 1 place par logement pour tout nouveau logement.

ARTICLE U 13 - Les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs, et les plantations:

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les dépôts d'activité devront être clos par des haies vives sur la face arrière et au moins une des faces latérales (les essences locales doivent être majoritaires : cf liste du glossaire).

ARTICLE U 14 - Coefficient d'occupation du sol:

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONES AU

CARACTERE DES ZONES

La zone AU1 ouverte à l'urbanisation recouvre des secteurs à caractère naturel ou faiblement construits, destinés à accueillir les extensions du village de SAINT FELIX.

La zone AU2 est une zone insuffisamment desservie en équipements à sa périphérie, destinée à être ouverte à l'urbanisation à terme. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU qui définira les règles applicables.

Chapitre 2- Règlement applicable à la zone AU1

ARTICLE 1 AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites:

- Les constructions à usage industriel,
- Les installations classées incompatibles avec le voisinage des lieux habités,
- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou forestière à l'exception de la mise aux normes des activités existantes,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement de caravanes sur terrain nu, ainsi que les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts véhicules.

Les constructions à usage d'habitat, d'artisanat compatible avec le voisinage des lieux habités, d'hôtellerie, de bureau ou de services ainsi que les affouillements ou exhaussements du sol sont soumises à conditions (cf article 2).

ARTICLE 2 AU1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitat, d'artisanat compatible avec le voisinage des lieux habités, d'hôtellerie, de bureau ou de services sont autorisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC, PAE...) compatible avec les orientations d'aménagement (pièce 4 du dossier de PLU).
- Les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés.

ARTICLE 3 AU1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

1 - Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, de part leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse devront permettre, en leur extrémité, le retournement des véhicules appelés à les utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères et les moyens de lutte contre les incendies.

L'emprise des voies nouvelles sera au minimum de 7 mètres.

ARTICLE 4 AU1 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :**1 - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement**a) Eaux usées**

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, dans les conditions prévues par l'article L1331-10 du code de la santé publique. Lorsqu'une construction à usage d'habitation est située en contrebas du réseau, il doit se raccorder par l'intermédiaire d'un dispositif de relèvement individuel.

En l'absence du réseau d'assainissement, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. Ainsi, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs de traitement établis conformément aux modalités prévues dans le schéma d'assainissement et de manière à pouvoir être dirigées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

Les parcelles non étudiées dans la carte d'aptitude des sols devront faire l'objet d'une étude de sol à la parcelle.

Le rejet des eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'une convention de rejet entre le producteur et la commune.

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (fossé ou canalisation).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 5 AU1 - Superficie minimale des terrains :

Non réglementé.

ARTICLE 6 AU1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées soit :

- à 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales
- à une distance comprise entre 0 et 10 mètres de la façade à l'emprise des autres voies publiques.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE 7 AU1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit sur les limites séparatives,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives et jamais être supérieure à 6 mètres de celles-ci.

ARTICLE 8 AU1 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les constructions sur une même propriété doivent être implantées à une distance maximale de 15 mètres les unes des autres.

ARTICLE 9 AU1 - Emprise au sol des constructions:

Non réglementé.

ARTICLE 10 AU1 - Hauteur maximale des constructions:

La hauteur des constructions à usage d'habitation devra comporter au maximum 2 niveaux sur rez-de-chaussée, plus comble.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

ARTICLE 11 AU1 - Aspect extérieur des constructions:**GENERALITES**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

TOITURES

La pente des toitures sera adaptée au matériau de couverture.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation sera la tuile, de teinte rouge foncée, brune, vieille ou vieillie. L'ardoise, la lauze et les matériaux de teintes similaires sont également autorisés.

Les toitures terrasses ne pourront excéder le tiers de la surface couverte.

MURS

Les murs doivent être appareillés en pierre de pays ou crépis dans des tons similaires à la pierre ou à la terre locale ou recouverts de matériaux s'harmonisant avec les bâtiments environnants (bardage en bois ou autres non réfléchissants).

La couleur blanche, même « cassée » est strictement interdite.

Les maçonneries en agglos non teintés ou non crépis sont interdites.

DIVERS

Les capteurs solaires, les vérandas et autres éléments architecturaux similaires doivent s'harmoniser avec le bâtiment.

CLOTURES

Elles devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

La hauteur maximale des murs de clôtures sera de 1 mètre du sol naturel avant travaux. Il pourra être surmonté d'un grillage ou d'une haie. L'ensemble de la clôture ne pouvant dépasser pas une hauteur totale de 2 mètres.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE 12 AU1 - Les aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, sans être inférieur à 1 place par logement.

ARTICLE 13 AU1 - Les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs, et les plantations:

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les opérations d'ensemble de plus d'un hectare devront comporter au minimum 5 % d'espaces verts.

Les espaces laissés libres de toute construction devront être végétalisés.

Les surfaces réservées au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager destiné à les intégrer dans leur environnement. Les aires de stationnement nouvelles ou en extension, de plus quatre emplacements devront être plantées au minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement (les essences locales doivent être majoritaires).

Les dépôts d'activité devront être clos par des haies vives sur la face arrière et au moins une des faces latérales (les essences locales doivent être majoritaires : cf liste du glossaire).

ARTICLE 14 AU1 - Coefficient d'occupation du sol:

Non réglementé.

Chapitre 3 - Règlement applicable à la zone AU2

ARTICLE 1 AU2 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors :

- qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone,
- qu'elles ne portent pas atteinte au patrimoine architectural et au paysage.

ARTICLE 2 AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Non réglementé.

ARTICLE 3 AU2 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

Non réglementé.

ARTICLE 4 AU2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

Non réglementé.

ARTICLE 5 AU2 - Superficie minimale des terrains:

Non réglementé.

ARTICLE 6 AU2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas porter atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE 7 AU2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas porter atteinte au paysage.

ARTICLE 8 AU2 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

ARTICLE 9 AU2 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 10 AU2 - Hauteur maximale des constructions:

Non réglementé.

ARTICLE 11 AU2 - Aspect extérieur des constructions:

Non réglementé.

ARTICLE 12 AU2 - Les aires de stationnement :

Non réglementé.

ARTICLE 13 AU2 - Les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs, et les plantations:

Non réglementé.

ARTICLE 14 AU2 - Coefficient d'occupation du sol:

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

Il convient aujourd'hui de préserver le fonctionnement dans de bonnes conditions de l'activité agricole de la commune.

La construction de bâtiments à usage d'habitation pourra être autorisée si elle est nécessaire à cette activité.

Chapitre 4 - Règlement applicable à la zone A

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Toutes les constructions autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont soumises à condition (cf article 2).

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans la mesure où elles ne gênent pas l'activité agricole.

ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

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

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...).

ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :

1°/ - Eau potable :

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

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Les parcelles non étudiées dans la carte d'aptitude des sols devront faire l'objet d'une étude de sol à la parcelle.

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (fossé).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains :

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées à :

- 5 mètres minimum de l'alignement des voies communales, ouvertes à la circulation automobile.
- 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

- Lorsqu'une construction est implantée en retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées à une distance moindre sans toutefois être inférieure au recul du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Les implantations et adaptations au terrain naturel (sens du faîtage, orientation, ...) devront s'harmoniser avec le bâti existant.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

- Lorsqu'une construction est implantée en retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées à une distance moindre sans toutefois être inférieure au recul du bâtiment existant.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions est comptabilisée du sol naturel au faîtage.

Pour les constructions à usage d'agricole :

Non réglementé.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes :

La hauteur des constructions à usage d'habitation et leurs annexes mesurée du sol naturel à l'égout du toit ne peut excéder 9 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions:

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les réhabilitations de bâti ancien devront se faire dans le respect des techniques, des dispositifs et des matériaux existants

TOITURES

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes:

La pente des toitures sera adaptée au matériau de couverture.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation sera la tuile, de teinte rouge foncée, brune, vieille ou vieillie. L'ardoise, la lauze et les matériaux de teintes similaires sont également autorisés.

Les toitures terrasses ne pourront excéder le tiers de la surface couverte.

Constructions à usage d'activités:

Les teintes des toitures doivent être mates et participer à l'intégration dans l'environnement.

MURS

Constructions à usage d'habitation et leurs annexes:

Les murs doivent être appareillés en pierre de pays ou crépis dans des tons similaires à la pierre ou à la terre locale ou recouverts de matériaux s'harmonisant avec les bâtiments environnants (bardage en bois ou autres non réfléchissants).

La couleur blanche, même « cassée » est strictement interdite.

Les maçonneries en agglos non teintés ou non crépis sont interdites.

Constructions à usage d'activités:

Les bâtiments supports d'activités pourront être réalisés en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les tunnels et les serres sont autorisés.

DIVERS

Les capteurs solaires, les vérandas et autres éléments architecturaux similaires doivent s'harmoniser avec le bâtiment.

CLOTURES

Les clôtures devront être implantées à l'alignement de la voie publique et des limites séparatives.

Elles devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE A 12 - Les aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, sans être inférieur à 1 place par logement.

ARTICLE A 13 - Les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs, et les plantations:

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être végétalisés.

Des plantations pourront être imposées pour la création et l'extension de nouveaux bâtiments d'activités (les essences locales sont imposées).

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales en mélange.

Les plantations existantes, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (les essences locales sont imposées)

Les dépôts d'activité devront être clos par des haies vives sur la face arrière et au moins une des faces latérales (les essences locales doivent être majoritaires : cf liste du glossaire).

ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol:

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non :

- à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages,
- à conserver en raison de leur caractère rural et patrimonial.

Cette zone comporte deux secteurs :

- **Ncd**, secteurs construits où l'évolution du bâti est possible (changement de destination, adaptation et extension ...),
- **NI**, secteurs impartis aux activités de loisirs,

Chapitre 5 - Règlement applicable à la zone N et aux secteurs Ncd, et NI

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Dans la zone N (hors secteurs) :

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception de :

- celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- celles nécessaires à l'exploitation forestière.
- de celles visées à l'article 2.

Dans le secteur NI :

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception :

- de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- des installations liées aux activités de loisirs, sportifs et culturels (camping, aires de jeux, de pique-nique...).

Dans le secteur Ncd :

Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception de :

- celles liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de celles visées à l'article 2.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Dans la zone N:

Les exhaussements et affouillements de sols à condition qu'ils soient liés à des projets routiers ou à la gestion des eaux.

Dans le secteur Ncd :

Le changement de destination, l'extension et l'adaptation des constructions existantes et les annexes sont autorisés à condition :

- qu'ils n'entravent pas le développement des activités agricoles et leur mise aux normes.
- qu'ils soient desservis en voirie et réseaux pour les constructions qui le nécessitent.

ARTICLE N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...) et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès aux voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

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

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

ARTICLE N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement:**1°/ - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2°/ - Assainissement**a) Eaux usées**

Les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

Les parcelles non étudiées dans la carte d'aptitude des sols devront faire l'objet d'une étude de sol à la parcelle.

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (fossé).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains :

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être édifiées à :

- 5 mètres minimum de l'alignement des voies communales, ouvertes à la circulation automobile.
- 15 mètres minimum de l'axe des routes départementales.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles lorsqu'une construction est implantée en retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées à une distance moindre sans toutefois être inférieure au recul du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en alignement des limites séparatives.
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et sans jamais être inférieure à 3 mètres des limites séparatives et jamais être supérieure à 6 mètres de celles-ci.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles lorsqu'une construction est implantée en retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées à une distance moindre sans toutefois être inférieure au recul du bâtiment existant.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les constructions sur une même propriété doivent être implantées à une distance maximale de 15 mètres les unes des autres.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel à l'égout du toit ne peut excéder 9 mètres.

La hauteur des annexes mesurée du sol naturel à l'égout du toit ne peut excéder 4 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions:

GENERALITES

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les réhabilitations de bâti ancien devront se faire dans le respect des techniques, des dispositifs et des matériaux existants

TOITURES

La pente des toitures sera adaptée au matériau de couverture.

Le matériau de couverture des constructions à usage d'habitation sera la tuile, de teinte rouge foncée, brune, vieille ou vieillie. L'ardoise, la lauze et les matériaux de teintes similaires sont également autorisés.

Les toitures terrasses ne pourront excéder le tiers de la surface couverte.

MURS

Les murs doivent être appareillés en pierre de pays ou crépis dans des tons similaires à la pierre ou à la terre locale ou recouverts de matériaux s'harmonisant avec les bâtiments environnants (bardage en bois ou autres non réfléchissants). L'utilisation du bois est autorisée.

La couleur blanche, même « cassée » est strictement interdite.

Les maçonneries en agglos non teintés ou non crépis sont interdites.

DIVERS

Les capteurs solaires, les vérandas et autres éléments architecturaux similaires doivent s'harmoniser avec le bâtiment.

CLOTURES

Elles devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

La hauteur maximale des murs de clôtures sera de 1 mètre du sol naturel avant travaux. Il pourra être surmonté d'un grillage ou d'une haie. L'ensemble de la clôture ne pouvant dépasser pas une hauteur totale de 2 mètres.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...), à la qualité du site et des monuments.

ARTICLE N 12 - Les aires de stationnement :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, sans être inférieur à 1 place par logement.

ARTICLE N 13 - Les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs, et les plantations:

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être végétalisés.

Les constructions et installations nécessaires aux activités devront être dissimulées par des rideaux de végétation (les essences locales sont imposées).

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales en mélange.

Les plantations existantes, doivent être maintenue ou remplacées par des plantations équivalentes (les essences locales sont imposées).

Les dépôts d'activité devront être clos par des haies vives sur la face arrière et au moins une des faces latérales (les essences locales doivent être majoritaires : cf liste du glossaire).

ARTICLE N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol:

Non réglementé.