

4.1

DEPARTEMENT DE L'AUDE



COMMUNE D' ESCALES

PLU arrêté le 1 août 2016
PLU approuvé le

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

**PLU élaboré sous le régime du code de l'urbanisme
dans sa rédaction en vigueur avant le 1^{er} janvier 2016**

Karl PETERSEN - Urbaniste - 8 rue Garibaldi – 31500 TOULOUSE

LEXIQUE

Accès	Linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain depuis la voie de desserte.
Acrotère	Bandeau périphérique qui entoure une toiture.
Adaptation (d'un bâtiment)	Travaux sur un bâtiment existant sans qu'il y ait lieu à modification de son volume
Annexes	Constructions telles qu'un garage, un appentis, une serre, un abri de jardin, etc... à proximité immédiate de la construction principale, à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente.
Architecture typique	Architecture attachée à un territoire (maison pyrénéenne, maison alsacienne, yourte...) ou/et une culture (pagode,...).
Chaussée	Partie d'une voie de communication affectée à la circulation des véhicules
Clôture	Tout ce qui permet d'obstruer le passage et d'enclore un espace.
Emprise d'une voie	L'emprise d'une voie se compose de la chaussée (partie utilisée pour la circulation) et de ses annexes (stationnement des véhicules automobiles le long de la voie, accotements, trottoirs, fossés, talus).
Emprise publique	Tout espace public ne pouvant être qualifié de voie publique (voie ferrée,...), ne donnant pas accès directement aux propriétés riveraines.
Entrepôt	Local d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux, et de façon plus générale tout local recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers (logistique...). La réserve d'un commerce échappe à cette définition.
Equipement collectif	Bâtiments, réseaux ou installations assurant un service d'intérêt général et destinés à répondre à un besoin collectif ou à recevoir du public.
Exhaussement de sol	Remblaiement de terrain.
Faîtage	Au sommet d'une toiture, intersection horizontale de deux versants dont les pentes sont opposées.
Limite d'emprise d'une voie	Limite séparant un terrain privatif d'une espace collectif privé ou public voué à la circulation (et éventuellement au stationnement).
Limite séparative	Limite entre l'unité foncière du projet et une propriété privée qui lui est contiguë.
Sablière	Pièce de charpente placée horizontalement sur le sommet d'un mur, en partie basse d'un versant de toit et sur laquelle repose le reste de la charpente. A défaut de pièce, sommet du mur supportant la charpente.
Réfection (d'un bâtiment)	Remise en état d'un bâtiment y compris après démolition partielle.
Terrain	Parcelle ou ensemble de parcelles objet de la demande d'autorisation.
Unité foncière	Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, ou pour lesquelles ceux-ci sont titrés.
Voie	Desserte de plusieurs propriétés comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

ZONE UA

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, la fonction d'entrepôt
- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole, à l'exception du secteur UAc
- Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage, de matériaux et de déchets
- Les installations classées autres que celles énoncées à l'article UA 2
- Les dépôts de toute nature
- Dans les secteurs UAc et UAd, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UA 2.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

- Les constructions destinée à l'artisanat à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances graves, notamment dues au bruit, pour le voisinage.
- Les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de l'agglomération et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- L'extension ou l'adaptation des constructions destinées à l'exploitation agricole, à l'industrie et des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers ou nuisances pour le voisinage.
- Dans le secteur UAc,
 - les constructions destinées à l'exploitation agricole à condition que :
 - + elles ne servent pas à l'hébergement d'animaux
 - + elles ne soient pas source de nuisances graves, notamment dues au bruit, pour le voisinage
 - l'adaptation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU aux seules fins agricoles, d'habitation, de commerce ou de bureau.
- Dans le secteur UAd, les aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. La largeur des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 3 mètres hors stationnement. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne pour la circulation pourra être interdit. La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3 mètres ; la hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau

Toute construction qui nécessite une desserte en eau potable pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant et lorsque le terrain le permet, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

4 - Electricité - Téléphone – Réseaux de communications électroniques.

Sur parties privatives, ces réseaux seront enterrés.

ARTICLE UA 5- SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.

1 - Secteur UAa

Les constructions doivent être implantées pour tous les niveaux à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les réfections, adaptations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées en retrait de l'alignement pourront être admis à condition qu'ils n'augmentent pas le retrait existant.

Lorsque le terrain dispose de 2 façades opposées sur 2 rues différentes, la construction pourra être implantée à l'alignement de l'une des 2 voies et à l'alignement ou en retrait de l'alignement de l'autre voie d'une distance au moins égale à 1 mètre.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction implantées plus proche de l'alignement

2 - Secteurs UAb1, UAb2 et UAc

Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies d'une distance au moins égale à 1 mètre.

3 – Secteur UAd

Sans objet.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1 – Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

- Dans une profondeur de 15 mètres mesurés à compter de l'alignement de la voie, les constructions nouvelles doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre.

Lorsque la longueur de la façade sur rue est supérieure à 12 mètres, l'implantation sur une seule des 2 limites séparatives latérales est autorisée. Dans ce cas, la construction doit être écartée de l'autre limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Au-delà d'une profondeur de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement, toute construction nouvelle pourra être implantée :

- sur la limite séparative à condition que sa hauteur, mesurée sur la limite séparative à compter du niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, n'excède pas 3,5 m à l'égout du toit ni 5 mètres au faîtage. Toutefois, la construction nouvelle ou l'extension de construction pourra être adossée à une construction existante en limite séparative sur le fonds voisin et d'une hauteur supérieure à celles énoncées ci-dessus, sans excéder ni sa hauteur ni sa longueur.
- ou à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

2 – Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles

Toute construction nouvelle pourra être implantée

- sur la limite séparative à condition que sa hauteur, mesurée sur la limite séparative à compter du niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, n'excède pas 3,5 m à l'égout du toit ni 5 mètres au faîtage ou à la sablière haute. Toutefois, la construction nouvelle ou l'extension de construction pourra être adossée à une construction existante en limite séparative sur le fonds voisin et d'une hauteur supérieure à celles énoncées ci-dessus, sans excéder ni sa hauteur ni sa longueur.
- ou à une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à 3 mètres.

3 - Les réfections, adaptations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres pourront être admises à condition que, si elles ne joignent pas la limite séparative dans les conditions ci-dessus, elles ne diminuent pas le retrait existant.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé

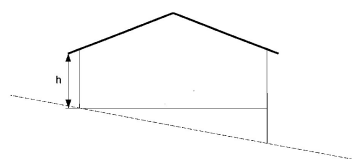
ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du niveau du sol avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur de la construction est mesurée au point haut du terrain au pied du mur de façade.



Calcul de la hauteur sur les terrains en pente

Secteurs UAa, UAb2 et UAc : La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 7 mètres.

Secteur UAb1 : La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 3,5 m.

Tous secteurs :

Dans le cas de réfection ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU, la hauteur de la construction pourra atteindre celle du bâtiment existant lorsque sa hauteur est supérieure à celles énoncées ci-dessus.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

1 - Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Dans le cadre de travaux sur une construction existante, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

2 - Dispositions particulières

2.1 - Restauration ou modification de constructions existantes

A - Toitures - couvertures

Les couvertures seront à rampants et leur pente n'excédera pas 30%. Elles seront en tuiles de surface courbe.

Les génoises existantes seront conservées chaque fois que possible. Les génoises nouvelles seront à un ou deux rangs de tuiles. Est interdite toute surélévation de génoise autre que par addition d'un rang de tuiles.

Les débords bois seront conservés. Ils ne seront pas diminués. Ils seront restitués dans leur longueur d'origine.

Sont interdites les toitures terrasses et terrasses encaissées.

B - Façades, Murs et parements

a) Les baies anciennes et notamment les entrées de chais, seront maintenues ou rétablies dans leurs formes et proportions initiales.

b) Les ouvertures nouvelles devront être de proportions et formes similaires à celles existantes

sur le bâtiment et s'insérer dans l'ordonnancement aux baies anciennes. Dans le cas d'agrandissement d'un bâtiment existant ou en l'absence de référence à des baies existantes, les baies des fenêtres seront à dominante verticale, hormis pour les jours et baies de combles. Lorsque le bâtiment existant présente un ordonnancement de baies régulier, les baies nouvelles devront être axées par rapport aux autres baies.

c) Les dispositions du b) ci-dessus ne s'appliquent pas aux vitrines de commerces et entrées de garages. Les aménagements et créations de façades commerciales seront de préférence contenus dans les ouvertures des baies anciennes et en retrait du nu de la façade.

C - Menuiseries

. Pourront être admis les volets intérieurs, les volets bois (ou matériaux d'aspect similaire) rabattables en tableaux, les contrevents en bois (ou matériaux d'aspect similaire) à lames verticales, rabattables en façade.

Les portes de garage, de remises et de chais seront en bois (ou matériaux d'aspect similaire), sans oculus, faites d'éléments verticaux simples.

2.2 - Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle devront respecter les dispositions du paragraphe 2.1 ci-dessus.

Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain c'est-à-dire ne répondant pas aux caractéristiques énoncées au paragraphe 2.1 ci-dessus, devront par leur volume, les proportions, les teintes s'harmoniser avec le bâti existant. La toiture sera en tuile de surface courbe ; les pentes ne pourront excéder 30%. Les baies des fenêtres seront à dominante verticale. Cette disposition ne s'applique pas aux entrées de garages et vitrines des commerces

3 - Clôtures

Les clôtures anciennes et murs de soutènement seront maintenus et restaurés.

Les clôtures nouvelles donnant sur la voie publique pourront être constituées :

- soit d'un mur de pierres
- soit d'un mur plein enduit d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, mesuré à partir du niveau du sol avant travaux
- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1 m surmonté d'une grille à barreaudage droit non torsadé. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre mesuré à partir du niveau du sol avant travaux

4 – Les dispositions des paragraphes 2 et 3 ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR.

ZONE UB

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

- Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, la fonction d'entrepôt, l'exploitation agricole
 - Les terrains de camping
 - L'installation de caravanes
 - Les habitations légères de loisirs et les constructions démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
 - Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage, de matériaux et de déchets
 - Les installations classées autres que celles énoncées à l'article UB 2
- Dans la zone inondable repérée selon la légende au règlement graphique, toute construction et tout exhaussement du sol.
- Dans l'espace *non aedificandi* mentionné au règlement graphique selon la légende, toutes constructions autres que celles mentionnées à l'article UB 2.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

- Dans l'espace *non aedificandi* mentionné au règlement graphique selon la légende, les piscines et les murs de clôture.
- Les constructions admises à condition qu'elles soient implantées à une distance de la crête de berge des ruisseaux au moins égale à 7 mètres.

En sus de la condition ci-dessus,

- Les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances graves, notamment dues au bruit, pour le voisinage.
- Les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de l'agglomération et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient limités à ce qui est nécessaire à la réalisation de la construction, des accès et stationnements ou de systèmes de rétention des eaux de pluie.

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de

leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La largeur des voies nouvelles hors stationnement et des accès ne pourra être inférieure à 3 mètres ; la hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra être limité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès pourra n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans le secteur UBb2, est interdit tout accès nouveau sur la rue du Laouza et la rue de la Téouliéro. Il n'est admis qu'un unique accès sur la rue de l'abattoir.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT*

1 - Eau

Toute construction qui nécessite une desserte en eau potable pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux lorsqu'il existe.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

4 - Electricité – Téléphone - Réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'ensemble, ces réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE UB 5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.

Par exception prévue à l'article R.123-10-1 (recodifié sous le numéro R.151-21, alinéa 3) du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent également aux lots issus d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Dans le cas de voies privées, la limite d'emprise est assimilée à l'alignement

Les constructions seront implantées

- à une distance de l'axe de la D 65

- dans sa partie route de Montbrun, au moins égale à
 - + 15 mètres dans le secteur UBc
 - + 10 mètres dans le secteur UBa
 - + 3 mètres de la limite d'emprise dans le secteur UBd
- dans sa partie route de Tourouzelle, au moins égale à
 - + 10 mètres au sud du carrefour avec le chemin de Moutourens
 - + 25 mètres au nord du carrefour avec le chemin de Moutourens.

Toutefois, les excavations à ciel ouvert (piscines, bassins divers, etc..) seront implantées à une distance de la limite d'emprise des routes départementales au moins égale à 5 mètres ; cette distance est augmentée d'1 mètre par mètre de profondeur de l'excavation. Lorsque la différence de niveau mesurée horizontalement entre le bord de la chaussée le plus proche et tout point de l'excavation est inférieure à 1,5 mètre, cette distance minimale est fixée à 3 mètres.

- à une distance de l'axe de la route de La Bastide au moins égale à 10 mètres.

- à une distance de la limite d'emprise des autres voies communales existantes à la date d'approbation du présent PLU au moins égale à 3 mètres. Toutefois, pour les entrées de garage, cette distance est portée à 5 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise de la voie d'accès.

- à l'alignement ou à une distance de la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 2 mètres. Toutefois, pour les entrées de garage des constructions nouvelles, cette distance est portée à 5 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise de la voie d'accès.

- dans le secteur UBb2, à une distance de la limite d'emprise de la rue du Laouza, de la rue de La Téouliéro et de la rue de l'abattoir au moins égale à 3 mètres.

Les piscines pourront être implantées à une distance de la limite d'emprise des voies autres que les routes départementales au moins égale à 2 mètres.

Les réfections, adaptations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de l'alignement inférieure à celles énoncées ci-dessus pourront être admis à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics seront implantées à une distance de la limite d'emprise des voies au moins égale à 1 mètre.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

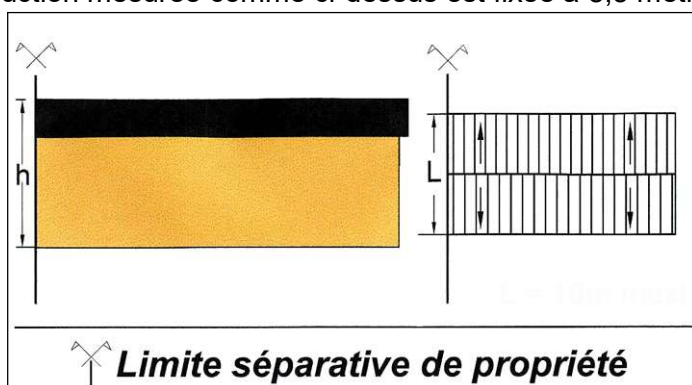
Par exception prévue à l'article R.123-10-1 (recodifié sous le numéro R.151-21, alinéa 3) du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent également aux lots issus d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Toute construction devra être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la longueur cumulée des bâtiments admis, mesurée sur la limite séparative n'excède pas 15 mètres :

- la façade sous pignon à condition que, en sus, la hauteur mesurée sur la limite séparative, au faîtage à compter du niveau du sol avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation de la construction, n'excède pas 5 mètres. Toutefois, dans une

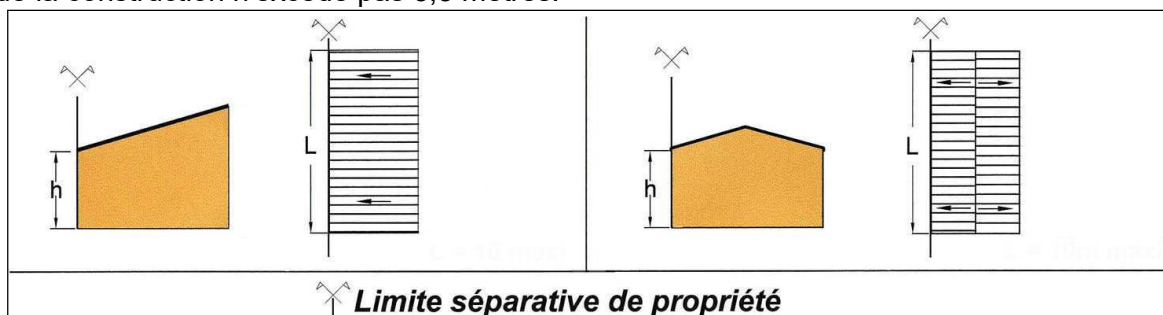
bande de 15 mètres mesurés à compter de l'alignement de la voie, la hauteur maximale de la construction mesurée comme ci-dessus est fixée à 8,5 mètres.



$L = 15 \text{ m}$ au maximum.

Dans une bande de 15 m à compter de l'alignement, $h = 8,5 \text{ m}$ au maximum
Au-delà de 15 m, $h = 5 \text{ m}$ au maximum

- la façade sous sablière (basse ou haute ou sous acrotère) à condition que la hauteur mesurée sur la limite séparative, à l'égout du toit (ou au sommet de l'acrotère) à compter du niveau du sol avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation de la construction n'excède pas 3,5 mètres.



Croquis sans valeur normative

$H = 3,5 \text{ m}$ au maximum
 $L = 15 \text{ m}$ au maximum

Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, n'excède pas une hauteur de 1,80 m mesuré à compter du niveau du sol, devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

La réfection, l'adaptation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de la limite séparative inférieure à celles définies ci-dessus et ne joignant pas la limite séparative, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ou rejoignent la limite séparative dans les conditions fixées ci-dessus.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics pourront être implantées sur la limite séparative ou à une distance de la limite séparative au moins égale à 1 mètre.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est la surface mesurée au nu extérieur des murs du niveau édifié sur le sol. Elle ne concerne pas les terrasses et les piscines.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport, exprimé en pourcentage, de l'emprise au sol à la surface du terrain du projet.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

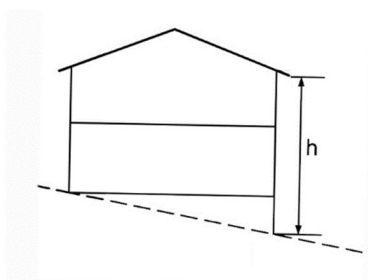
- 25 % dans les secteurs UBa, UBb1 et UBb2
- 35% dans les secteurs UBc et UBd

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du niveau sol avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur de la construction est mesurée au point bas du terrain au pied du mur de façade.



Calcul de la hauteur sur les terrains en pente – croquis sans valeur normative

La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- secteurs UBa, UBc et UBd = 7 mètres.
- secteurs UBb1 et UBb2 = 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

1 - Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

Dans le cas de réalisation sur un même terrain de constructions destinées à l'habitation et l'artisanat ou le commerce, il sera réalisé un unique bâtiment présentant une architecture homogène.

Les éléments identifiés en application de l'article L.151-19 au règlement graphique selon la légende sont soumis aux dispositions de l'article R.421-23 du code l'urbanisme.

2 - Dispositions particulières

-Toitures - couvertures

Les toitures présentant une ou plusieurs pentes apparentes doivent être en tuile de surface courbe. La pente des toitures sera comprise entre 30 et 33%.

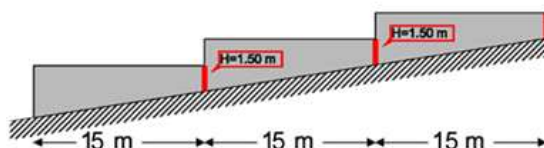
Cette disposition ne s'applique pas

- aux piscines dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m,
- aux abris de jardins et vérandas.

- Clôtures

Les clôtures doivent être constituées soit par des murets de pierres sèches, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant ou non un mur. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m mesuré à partir du sol et les murs pleins maçonnés ou parties pleines maçonnées de clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m.

Dans le cas de terrains présentant une pente, la hauteur de la clôture est mesurée par tranche de 15 mètres de longueur, au point haut du terrain naturel, à partir du pied de la clôture.



En bordure du chemin de La Crouzette, les clôtures seront constituées d'un grillage de couleur verte sur support de même teinte et doublée d'une haie positionnée en avant ou en arrière du grillage.

- Les murs de soutènement de pierres sèches repérés au règlement graphique selon la légende au titre de l'article L.151-19 devront être préservés ou restaurés dans leur état initial.

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

Le nombre exigé d'aires de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

Il est exigé dès le premier m² de chaque tranche de surface de plancher définie ci-dessous, sur le terrain de l'opération

- Constructions destinées à l'habitation:

- dans le cas d'une surface de plancher habitation créée inférieure ou égale à 30m² : 0 aire de stationnement
- dans le cas d'une surface de plancher habitation créée supérieure à 30m² :
 - + pour la tranche de 0 à 150 m² : 2 aires de stationnement

+ par tranche supplémentaire de 75 m² de surface de plancher créée au-delà de 150 m² : 1 aire de stationnement.

– En sus, dans les opérations d'ensemble (lotissements, groupe d'habitation...) à destination d'habitation de plus de 4 lots ou plus de 500 m² de surface de plancher habitation, sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération : 0,5 aires de stationnement par lot.

- Pour les constructions destinées au commerce et aux bureaux : une aire de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

- Pour les constructions destinées à l'artisanat : 1 aire de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher

- Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, le nombre de place de stationnement sera fonction de la destination de la construction et des possibilités de sa fréquentation.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS.

Il est exigé sur le terrain du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction au moins 30% de surface non imperméabilisée. Ce taux minimum est fixé à 40% pour le secteur UBb2.

Les bassins de retenue d'orages à air libre devront être paysagés et permettre leur utilisation pour la promenade, le jeu et le repos.

Les alignements plantés, éléments de paysage repérés au règlement graphique selon la légende au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront être préservés. En cas d'impossibilité justifiée et limitée de préservation intégrale (nombre d'accès automobiles et piétons, de traversées de réseaux...), les éléments supprimés devront être remplacés par des éléments plantés de mêmes essences ou d'essences similaires adaptées au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR.

ZONE UE

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UE 2.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Les constructions destinées au commerce, aux bureaux, à la fonction d'entrepôt.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics

Les installations classées à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux activités admises.

ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. La largeur des voies nouvelles et des accès ne pourra être inférieure à 3 mètres ; la hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne pour la circulation pourra être interdit.

ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT*

1 - Eau

Toute construction qui nécessite une desserte en eau potable pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Les eaux usées domestiques doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, elles doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être recueillies, traitées et éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux. En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux.

ARTICLE UE 5- SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.

Dans le cas de voies privées, la limite d'emprise est assimilée à l'alignement.

Toute construction devra être implantée à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies d'une distance au moins égale à 1 mètre.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions seront implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La réfection, l'adaptation et l'extension de constructions existantes implantées à une distance de la limite séparative inférieure à celle définie ci-dessus pourront être admises à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

Non réglementé

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR.

ZONE A

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- Toute construction nouvelle dans le secteur Acob et dans la zone inondable repérée au règlement graphique selon la légende.
- Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article A 2.
- Dans les espaces boisés classés repérés au règlement graphique selon la légende, les défrichements et d'une manière générale, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

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

- Tous secteurs

Les constructions admises ci-dessous à condition qu'elles soient implantées à au moins 7 mètres de la crête de berge des ruisseaux.

- Secteur Aa

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - + la réfection, l'adaptation et l'extension sans surélévation des bâtiments d'habitation existants
 - + leurs annexes à condition que, en sus, elles soient localisées dans un rayon de 20 mètres autour du bâtiment d'habitation et que leur nombre n'excède pas 2 pour une même unité foncière ;
- le changement de destination des bâtiments existants repérés au règlement graphique selon la légende aux seules fins
 - + d'hébergement hôtelier ou touristique,
 - + de commerces à condition qu'ils soient liés à l'hébergement hôtelier ou touristique ;
- dans la zone inondable repérée au règlement graphique selon la légende, l'adaptation des constructions existantes sans qu'il y ait lieu à un changement de destination susceptible d'accroître la population exposée.

- Secteur Ab

- Les aires de lavage de matériels agricoles.
- Les constructions et installations des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient nécessaires aux activités de lavage de matériels agricoles.

- Secteur Ac

Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres à l'exclusion de tout hébergement.

- Secteur Aco

A condition qu'elles ne fassent pas obstacle aux déplacements de la faune terrestre et aviaire,

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- les constructions destinées à l'habitation à condition qu'existe un lien de nécessité fonctionnelle et de proximité avec les constructions, installations techniques et activités agricoles de l'exploitation
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Secteur Aj

Les abris de jardins.

- Secteur At

Les piscines.

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant les voies et accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La largeur des voies nouvelles et des accès ne pourra être inférieure à 3 mètres ; la hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau

Toute construction nécessitant une desserte en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable s'il est en capacité de la desservir. En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau public d'alimentation en eau potable, sont admis les captages privés.

2 - Assainissement

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation

en vigueur et adapté aux caractéristiques physiques et pédologiques du terrain.

3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

4 – Electricité.

Toute construction nécessitant une desserte en électricité doit être raccordée au réseau de distribution électrique s'il existe et est en capacité de la desservir.

ARTICLE A 5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance :

- de l'axe des routes départementales au moins égale à 15 mètres
- de l'axe des autres voies au moins égale à 10 mètres.
- à une distance de l'axe de l'ancien chemin de La Redorte à Escales au moins égale à 20 mètres dans le secteur Ab.

Les constructions et installations nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées à une distance de la limite d'emprise des voies au moins égales à 1 mètre à condition que soient assurée la sécurité des divers usagers utilisant ces voies.

La réfection, l'adaptation et l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être admises à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions nouvelles doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

La réfection, l'adaptation et l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance des limites séparatives inférieure à celle énoncée ci-dessus, pourront être admises à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

Les constructions et installations nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est la surface mesurée au nu extérieur des murs du niveau édifié sur le sol. Elle ne concerne pas les terrasses et les piscines.

- Secteurs Aa

L'emprise au sol des extensions des constructions d'habitation existante mentionnées à l'article A 2 ne pourra excéder de plus de 50 m² l'emprise au sol du bâtiment existant.

L'emprise au sol cumulée des annexes (existantes et nouvelles) des bâtiments d'habitation existants ne pourra excéder 50 m².

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les autres constructions admises.

- Secteur Ab

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 10% de la surface du terrain du projet.

- Secteur Ac

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 5% de la surface du terrain du projet.

- Secteur Aj

L'emprise au sol des constructions admises ne pourra excéder 6 m².

- Secteur At

Sans objet

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

- A l'exclusion du secteur At, la hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

- Secteur Aa, Aco

.La hauteur des constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne pourra excéder 7 mètres

La hauteur des constructions destinées à l'habitation nécessaires à l'exploitation agricole ne devra pas excéder :

- soit 7 mètres
- soit la hauteur du bâtiment à refaire, adapter ou agrandir si elle est supérieure à 7 mètres.

La hauteur des autres bâtiments d'habitation ne devra pas excéder celle du bâtiment existant. La hauteur de leurs annexes nouvelles ne devra pas excéder 3 mètres.

- Secteur Ac et Ab

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 3 mètres.

- Secteur Aj

La hauteur des abris de jardins ne devra pas excéder 2,5 mètres.

- Secteur At

La hauteur maximale des piscines est fixée à 2 mètres mesurés au point haut de la couverture à compter du niveau du sol.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

- Tous secteurs

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

Les murs de soutènement de pierres sèches identifiés au règlement graphique selon la légende devront être préservés et restaurés dans les mêmes matériaux et conditions d'aspect, sans joints.

Les extensions et adaptations des bâtiments d'habitation existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment. Les ouvertures nouvelles devront être de proportions et formes similaires à celles existantes sur le bâtiment. La couverture sera soit identique à celle existante soit en tuiles de surface courbe.

Les annexes des bâtiments d'habitation seront d'architecture compatible avec les bâtiments existants sur l'unité foncière. Elles seront réalisées en matériaux non précaires.

- Secteur Ac

Les parois extérieures des constructions devront être réalisés en bois ou matériau d'aspect similaire ; la couverture sera en tuile ou bac acier ou matériau d'aspect similaire.

- Secteur Aco et Acob

Les clôtures ne devront pas faire obstacle aux déplacements de la faune.

- Secteur Aj

Les parois extérieures des abris de jardin devront être réalisés en bois ou matériau d'aspect similaire. La couverture sera en tuile ou bac acier ou matériau d'aspect similaire.

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations arbustives repérées au règlement graphique selon la légende devront être préservées. En cas d'impossibilité justifiée de préservation, elles devront être remplacées sur place ou à proximité immédiate par des éléments plantés de même essence ou d'essences similaires adaptées au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments supprimés.

Les plantations arbustives devront être écartées des murs de pierres sèches d'une distance au moins égale à 2 mètres.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR.

ZONE N

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- Toute construction dans la zone inondable repérée au règlement graphique selon la légende
- Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article N 2.
- Dans les espaces boisés classés repérés au règlement graphique selon la légende, les défrichements et d'une manière générale, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements

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

- Tous secteurs

- les constructions et installations admises à condition qu'elles soient implantées à au moins 7 mètres de la crête de berge des ruisseaux.

- Secteurs Na

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

- Secteur Nb

- A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - + la réfection, l'adaptation et l'extension sans surélévation des bâtiments d'habitation
 - + leurs annexes à condition qu'elles soient localisées dans un rayon de 20 mètres autour du bâtiment d'habitation et que leur nombre n'excède pas 2 pour une même unité foncière
 - + la réfection, l'adaptation et l'extension des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- le changement de destination des bâtiments existants repérés au règlement graphique selon la légende aux seules fins
 - + d'hébergement hôtelier ou touristique,
 - + de commerces à condition qu'ils soient liés à l'hébergement hôtelier ou touristique ;

- Secteur Nc

Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.

- Secteur Nco

A condition qu'elles ne fassent pas obstacle au déplacement de la faune, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant les voies et accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La largeur des voies nouvelles et des accès ne pourra être inférieure à 3 mètres ; la hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

1 - Eau

Toute construction nécessitant une desserte en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en capacité de la desservir. En l'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, sont admis les captages privés.

2 - Assainissement

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques physiques et pédologiques du terrain.

3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux.

ARTICLE N 5- SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.

Toute construction devra être implantée à une distance :

- de l'axe des routes départementales au moins égale à 15 mètres
- de l'axe des autres voies au moins égale à 10 mètres

Les réfections, adaptations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et implantées à une distance inférieure à celles énoncées au paragraphe 1 pourront être admises à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

Les constructions et installations nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées à une distance de la limite d'emprise des voies au moins égales

à 1 mètre à condition que soient assurée la sécurité des divers usagers utilisant ces voies.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions nouvelles doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

La réfection, l'adaptation et l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance des limites séparatives inférieure à celle énoncée ci-dessus, pourront être admises à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

Les constructions et installations nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égales à 1 mètre.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est la surface mesurée au nu extérieur des murs du niveau édifié sur le sol. Elle ne concerne pas les terrasses et les piscines.

- Secteur Na, Nc et Nco

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

- Secteur Nb

L'emprise au sol des extensions des constructions d'habitation existante mentionnées à l'article A 2 ne pourra excéder de plus de 50 m² l'emprise au sol du bâtiment existant.

L'emprise au sol cumulée des annexes (existantes et nouvelles) des bâtiments d'habitation existants ne pourra excéder 50 m².

L'emprise au sol des extensions des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne pourra excéder le double de celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Elle ne pourra excéder :

- Secteurs Na, Nc et Nco :

- constructions nécessaires à l'exploitation agricole : 5 mètres
- il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

- Secteur Nb :

- la hauteur du bâtiment existant en cas d'extension ou de réfection ;
- 3 mètres pour les annexes.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

Les extensions et adaptations devront respecter l'architecture originelle du bâtiment ou l'améliorer.

Les annexes devront présenter une architecture et des matériaux en harmonie avec celle des habitations.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les éléments de paysage repérés au règlement graphique selon la légende devront être préservés.

Les clôtures seront constituées d'un grillage doublé d'une haie d'essences locales. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 1,5 mètre. Dans le secteur Nco, elles ne devront pas faire obstacle aux déplacements de la faune.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR.