



PLAN LOCAL D'URBANISME DE PUYBRUN



Règlement Local d'Urbanisme Septembre 2007

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ A LA DÉLIBÉRATION EN DATE DU :
LE MAIRE

02 Juillet 2008

Concept Ingénierie Diffusion
Rue St-Géry
46000 CAHORS
Tél 05 65 20 31 90
Fax : 05 65 20 31 99

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal
en date du : 2008
approuvant le P L U

SOMMAIRE

TITRE I	3
DISPOSITIONS	3
GENERALES	3
TITRE II	10
DISPOSITIONS	10
APPLICABLES	10
AUX DIFFERENTES ZONES	10
DU PLU	10
ZONE U1	11
ZONE U2	16
ZONE AU1	21
ZONE AU2	27
ZONE AUX	28
ZONE AUX2	34
ZONE A	40
ZONE N	45
ANNEXE 1	50
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	50
ANNEXE 2	52
EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME	52
ANNEXE 3	55
NOTIONS GENERALES RELATIVES AU DROIT DES SOLS	55

TITRE I
DISPOSITIONS
GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (ARTICLEs L 123-1 et suivants) en vigueur à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Puybrun.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des ARTICLEs R 111.1 à R 111.26 du Code de l'Urbanisme à l'exception des ARTICLEs R 111.2, R 111.3, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21.

S'appliquent sans préjudice :

- . **des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol, visées aux ARTICLEs L 126.1 du Code de l'Urbanisme,
- . **des prescriptions liées aux autres législations.**

Demeurent applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur, les divers règlements de sécurité, la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement....

Les règles spécifiques des lotissements peuvent, après la vente du dernier lot ou cinq ans après l'autorisation de lotir, être incorporées au plan local d'urbanisme approuvé après avis du conseil municipal. Les règles spécifiques des lotissements approuvées depuis plus de 10 ans sont caduques sauf en ce qui concerne les lotissements dont les co-lotis ont demandé le maintien des règles. Lorsque les dispositions du PLU sont différentes de celles d'un lotissement, dont les règles demeurent en vigueur, les règles les plus contraignantes s'appliquent.

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, éventuellement subdivisées en secteurs.

Les règles applicables aux différentes zones du PLU font l'objet du titre II du règlement.

- **Les zones urbaines** sont dites "**zone U**", elles couvrent les secteurs du territoire déjà urbanisés, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **Les zones à urbaniser** sont dites "**zones AU**", elles comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- **Les zones agricoles** sont dites "**zones A**". Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **Les zones naturelles et forestières** sont dites "**zones N**". Sont classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui ne peuvent recevoir une autre affectation que celle prévue.

Les zones faisant l'objet du présent règlement sont reportées au Document Graphique du PLU. Ce sont :

- **La zone U** correspond aux espaces urbains équipés. Elle comprend un secteur U1 concernant la bastide de Puybrun et un secteur U2 correspondant aux espaces bâtis plus récents à la périphérie du centre-bourg.
- **La zone AU** correspond aux zones à urbaniser. Elle comprend deux secteurs :
 - Des secteurs **AU1** ouverts à l'urbanisation, où les voies publiques et réseaux existant à la périphérie immédiate du secteur ont une capacité suffisante. Le règlement et pour certains secteurs les orientations d'aménagement définissent les conditions d'aménagement. L'urbanisation sur ces secteurs est prévue soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.
 - Des secteurs **AU2** fermés à l'urbanisation, lorsque les voies publiques et réseaux existant à la périphérie immédiate du secteur n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Son ouverture à l'urbanisation interviendra à la suite d'une modification ou d'une révision du PLU.
- **La zone AUx** est une zone à urbaniser, réservée aux activités à caractère industriel, de service, d'artisanat, de stockage, de commerce... . L'urbanisation sur ce secteur est prévue de façon progressive en fonction de l'extension des réseaux et des opportunités foncières
- **La zone A** est une zone naturelle protégée à vocation agricole où seules sont autorisées les installations liées à l'exploitation agricole et le logement des exploitants, ainsi que les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Est également autorisé le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du PLU.
- **La zone N** comprend les espaces naturels et paysages préservés de l'urbanisation ou de transformations altérant les caractères essentiels existants. Elle comprend en plus un **secteur Nt** concernant le camping, exposé à des enjeux spécifiques.

ARTICLE 4 - occupations et utilisations du sol admises

Il est rappelé que :

- **Les démolitions** de bâtiments existants sont soumises à autorisation préalable.
- La remise en état de ruines est soumise à permis de construire et ne peut être autorisée que dans le respect des conditions fixées par le présent règlement.
- L'édification des **clôtures** est soumise à déclaration.
- Les **installations et travaux divers** (aires de jeux, sports, stationnement...) sont soumis à l'autorisation prévue aux ARTICLES R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les **possibilités de constructions** doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune.

Rappel réglementation en vigueur :

Toutes les parcelles qui n'ont pas de réseau d'eau potable au droit de leur limite sont inconstructibles sauf présence d'un dispositif de distribution d'eau potable conforme aux normes de salubrité et respectant la réglementation en vigueur.

Tout rejet direct d'eaux usées dans le milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales (si existence d'un réseau séparatif) est interdit.

Toute parcelle enclavée est inconstructible, les règles du code civil doivent être respectées. Dans les opérations d'aménagement l'accessibilité aux riverains doit être assurée (enclavement interdit).

ARTICLE 5 - aspects extérieur des constructions en zones U1, U2 et AU

Intégration :

Les constructions, les travaux de rénovation et de restauration ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions doivent s'intégrer par rapport aux immeubles voisins de manière à ne pas rompre l'harmonie de l'entourage immédiat que ce soit pour les façades, les toitures, les cheminées, ou les parements et enduits des façades, ainsi :

- Les annexes doivent présenter un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal,
- L'usage à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Aucune couleur vive n'est tolérée pour la façade extérieure des bâtiments

Dans le cas de constructions sur des terrains en pente, le rez-de-chaussée du bâtiment doit se situer au niveau du sol naturel situé au point central du terrain d'assiette de la

construction. Une tolérance sera possible pour permettre une meilleure intégration du bâtiment.

Toitures :

- les pentes des toitures existantes seront conservées. Les toitures neuves auront une pente forte (minimum de 100% (45°)) seront couvertes si possible de tuiles plates traditionnelles ou sinon de tuiles plates mécaniques (pas de tuile canal, romane-canal ou similaire destinées aux toits à faibles pentes des maisons du bas Quercy).
- Les toits à double pentes ou avec des croupes ou demi-croupes sont recommandés. Dans ce cas, ils pourront présenter des pentes fortes comprises entre 80 et 120% (36° et 54°) et des pentes faibles comprises entre 30 et 40% (13,5° et 18°).
- Les couvertures en tuiles plates ou en ardoise seront autant que possible conservées ou refaites à l'identique. Elles peuvent être, selon l'intérêt architectural de la construction, remplacées par des tuiles plates traditionnelles, par des tuiles plates mécaniques (artificielles) ou par des matériaux d'aspect similaire. Pour les toits d'ardoises, ils seront remplacés par de l'ardoise ou par un matériau de teinte ardoisé et sans onde ou sans effet de relief.
- Les détails des couvertures existantes (faîtages scellés en tuiles canal, houteaux, lucarnes, épis de faîtage...) seront conservés ou reproduits. En restauration, les tuyaux de descente et les gouttières seront en zinc naturel ou en cuivre.

Maçonneries :

- Les matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings en agglomérés de béton) seront enduits sur toutes leurs faces visibles.
- En restauration, les maçonneries en pierre de taille pourront rester apparentes ou être enduites. Les maçonneries en parpaings doivent être enduites.
- Les enduits devront être d'un ton similaire aux enduits traditionnels locaux (couleurs beiges ou sable). Une palette de teinte sera déposée en mairie.
- Dans les constructions nouvelles, des moellons de grés ou de pierres calcaires pourront être intégrés autour des portes et fenêtres ou dans l'angle des murs.

Pour le bâti ancien, la restauration des façades fera référence au bâti ancien pour la teinte et l'aspect général. L'application des enduits devra respecter le principe de composition du bâti (encadrement d'ouverture, chaînage d'angle, bandeaux sous génoises, corniche en relief) et les éléments sur lesquels vient buter l'enduit.

Ouvertures et Menuiseries :

- les proportions des ouvertures existantes, portes et fenêtres, seront conservées. Elles seront donc plus hautes que larges.
- Les menuiseries seront réalisées de préférence en bois, sur la base des modèles anciens existants : portes pleines, fenêtres à deux vantaux et à 3 ou 4 carreaux par vantail (les carreaux étant légèrement plus hauts que larges), volets battants pleins sans écharpes ou persiennes...
- Les coffres de volets roulants en saillie ne seront pas autorisés.

- Les menuiseries extérieures seront peintes : se référer à l'existant : gamme de teintes marron foncé, gris-clair, blanc-gris, beige, gris, couleurs sombres... et exclure les couleurs vives et pastels.

Clôtures :

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle. Elles devront préserver la bonne visibilité des voies de circulation.

Les clôtures pourront être constituées de murets en pierres sèches lorsqu'ils existent et utiliser ce matériau pour leur reconstruction.

S'il n'existe pas de murets en pierres sèches, elles seront constituées de haies vives locales, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut. Si la haie végétale doit être doublée d'un grillage, ce dernier doit être implanté en retrait d'1m50 minimum.

La hauteur des murs bahuts ne pourra excéder 0,60 m, et la hauteur totale des clôtures 2 m.

Elles pourront aussi être constituées de murs pleins en matériaux naturels de caractère local ou crépis dont la hauteur ne pourra excéder 1,50 m. L'aspect des murs devra rester simple et sans ornementation ajoutée, et rester dans les tonalités caractéristiques du paysage urbain traditionnel.

Piscines :

La piscine, sa clôture et son local technique doivent être traités comme une annexe en liaison directe avec l'habitation qu'ils agrémentent, en respectant l'agencement et l'implantation du bâti environnant.

Le bassin sera encastré par référence au point le plus bas du terrain naturel.

Le revêtement du bassin sera de teinte beige, vert clair ou gris, bleue.

ARTICLE 6 - espaces libres et plantations

Les arbres de haute tige existant ou de belle venue devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent :

- Les espaces verts traités en tant que tels ;
- Les espaces interstitiels entre clôture et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement, doivent être traités en espaces verts.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale ou traditionnelle, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations de haies uniformes constituées de thuyas, conifères, sapinettes, lauriers palme d'usage courant dans l'habitat traditionnel sont à proscrire au profit de haies libres composées d'essences locales, rustiques, fruitières....

ARTICLE 7 - Adaptations mineures

Les dispositions des ARTICLES 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'**adaptations mineures** lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la **nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, la conservation d'éléments végétaux de qualité etc.**

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

ARTICLE 8 - Exceptions aux règles édictées par le présent règlement

1. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
2. Le présent règlement ne s'applique pas aux installations techniques qui ne peuvent être incorporées dans des bâtiments ou enterrées : pylônes, transformateurs, réservoirs, etc. Ces installations devront toutefois faire l'objet d'une recherche d'intégration (couleur, matériaux, éclairage...).

ARTICLE 9 - Vestiges archéologiques et éléments patrimoniaux

Conformément aux dispositions du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans des zones présentant un intérêt archéologique et patrimonial sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnées par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (ARTICLE 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'ARTICLE L.531-14 du code du Patrimoine.

Selon l'ARTICLE R.111.3.2 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique".

TITRE II
DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX DIFFERENTES ZONES
DU PLU

ZONE U1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1

La zone **U** correspond aux espaces urbains équipés.

- La zone **U1** concerne le centre ancien de Puybrun à requalifier, caractérisé par une bastide présentant une trame viaire ordonnée et un habitat relativement dense, en ordre continu, avec une cohérence d'ensemble (style, hauteur,....).

La zone U1 est destinée à recevoir des logements, des établissements hôteliers et de restauration, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services, d'équipement collectif, les annexes directement liées aux surfaces de vente ou d'équipements collectifs, le stationnement nécessité par la proximité des activités et logements. Elle peut comporter des installations nécessaires au fonctionnement des activités, habitations et équipements.

Ces zones comportent des espaces publics à développer et à conforter, destinés à valoriser le caractère patrimonial des lieux, les fonctions centrales, l'animation et la fréquentation du centre-bourg par l'ensemble des usagers.

Lorsqu'un secteur a une vocation à être urbanisé et se retrouve aussi dans un périmètre soumis à un règlement sanitaire (50m ou 100m), il ne pourra être ouvert à l'urbanisation si et seulement si l'agriculteur s'engage par écrit à ne plus utiliser les bâtiments pour de l'élevage.

ARTICLE U1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

(La zone U1 n'est pas concernée par le risque d'inondation ni par le projet de déviation.)

- Les installations classées telles que définies par les textes pour la protection de l'environnement, excepté celles désignées à l'ARTICLE suivant.
- Les constructions à usage d'activités industrielles,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, les déchets,
- Les dépôts de véhicules définis à l'ARTICLE R.442-2 du code de l'urbanisme,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les caravanes isolées,
- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, à l'exception de l'extension ou aménagement des bâtiments existants ou des halls de dégustation,
- Les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique,
- Les ouvertures de carrières et leur exploitation.

ARTICLE U1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve des conditions ci-après :

(La zone U1 n'est pas concernée par le périmètre de protection autour du Monument Historique de l'église de Tauriac.)

- Qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier,

- Que leur implantation et leur fonctionnement ne présente pas de risques d'insécurité ni de nuisances pour le voisinage,
- Que leur transformation ou leur extension n'aggravent pas les risques d'insécurité ni de nuisances pour le voisinage,
- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les caractéristiques architecturales et paysagères du site environnant.

ARTICLE U1.3 - Accès et voirie

1. Accès

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 présentait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE U1.4 - Desserte par les réseaux

1. Eau potable :

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

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

Dans le secteur U1 desservi par le réseau public d'assainissement collectif d'assainissement, le raccordement est obligatoire.

2.2. Eaux pluviales :

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain. Le rejet direct sur la voie publique est interdit.

3. Electricité - Téléphone :

Les nouveaux réseaux et les extensions doivent être enterrés.

ARTICLE U1.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE U1.6 - Implantation des CONSTRUCTIONS par rapport aux voies et emprises publiques

En zone U1,

Etant donné le caractère de bastide de la zone U1, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul). Si le projet de construction jouxte une construction existante qui serait en retrait, la construction à édifier pourra alors s'aligner sur celle qui est en retrait.

Des adaptations pourront être admises dans les cas suivants :

- Si l'aspect général de la voie l'exige,
- Pour tenir compte du caractère particulier des propriétés (parcelles boisées notamment),
- Si les contraintes de la circulation l'exigent.
- Dans le cas d'opérations d'ensemble sur proposition de la composition d'ensemble.

Dans ces cas là, la mise en place de murs de clôture ou l'implantation de haies en limite de voie sera obligatoire.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou d'adjonction d'une construction annexe, la construction à édifier pourra s'implanter en continuité et à l'alignement de la façade existante.

ARTICLE U1.7 - Implantation des CONSTRUCTIONS par rapport aux LIMITES SEPARATIVES

Etant donné le caractère de bastide de la zone U1, l'implantation des nouvelles constructions en limite séparative est obligatoire.

Des adaptations pourront être admises dans les cas suivants :

- Pour tenir compte du caractère particulier des propriétés (parcelles boisées notamment),
- Dans le cas d'opérations d'ensemble sur proposition de la composition d'ensemble.

Dans ces cas là, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres et un maximum de 6 mètres et la mise en place de murs de clôture ou l'implantation de haies en limite séparative sera obligatoire.

Aucune saillie de construction ne pourra déborder au-delà de la limite séparative.

Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet, sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE U1.8 - Implantation des CONSTRUCTIONS les unes par rapport aux autres sur une meme propriété

Sans objet

ARTICLE U1.9 - Emprise au sol

Sans objet

ARTICLE U1.10 - Hauteur des CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclus. Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise du terrain naturel le plus bas.

A l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions doit être en fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques du bâti existant voisin.

Dans la zone U1, il ne pourra pas y avoir plus d'un niveau de différence entre une nouvelle construction et la construction voisine la plus basse.

ARTICLE U1.11 - Aspect extérieur

Cf. dispositions de l'ARTICLE 5 du Titre I.

L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte de l'unité urbaine des rues, façades et architectures qui caractérisent le cadre d'insertion des projets de construction. Cela n'exclut pas que cette intégration soit recherchée au travers de moyens techniques et matériaux de l'architecture contemporaine. Dans ce cas, les dispositions prévues à l'ARTICLE 5 du titre I du présent règlement pourront ne pas être applicables pour ce qui concerne les prescriptions relatives aux toitures, aux façades, aux clôtures.

ARTICLE U1.12 - Stationnement

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², y compris les accès.

ARTICLE U1.13 - Espaces libres et plantations

Cf. dispositions de l'ARTICLE 6 du Titre I.

ARTICLE U1.14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

ZONE U2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2

La zone U2 correspond aux espaces urbains équipés.

- Les zones **U2** correspondent aux espaces bâtis plus récents à densifier, à la périphérie de la bastide, avec des constructions en ordre continu et discontinu.

Les zones U2 sont destinées à recevoir des logements, des établissements hôteliers et de restauration, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services, d'équipement collectif, les annexes directement liées aux surfaces de vente ou d'équipements collectifs, le stationnement nécessité par la proximité des activités et logements. Elles peuvent comporter des installations nécessaires au fonctionnement des activités, habitations et équipements.

Lorsqu'un secteur a une vocation à être urbanisé et se retrouve aussi dans un périmètre soumis à un règlement sanitaire (50m ou 100m), il ne pourra être ouvert à l'urbanisation si et seulement si l'agriculteur s'engage par écrit à ne plus utiliser les bâtiments pour de l'élevage.

ARTICLE U2.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Pour les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes occupations et utilisations du sol contraires au PPRI seront refusées.
- Pour les secteurs concernés par le projet de déviation au sud de la commune, tout permis de construire y sera refusé.
- Les installations classées telles que définies par les textes pour la protection de l'environnement, excepté celles désignées à l'ARTICLE suivant.
- Les constructions à usage d'activités industrielles,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, les déchets,
- Les dépôts de véhicules définis à l'ARTICLE R.442-2 du code de l'urbanisme,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les caravanes isolées,
- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, à l'exception de l'extension ou aménagement des bâtiments existants ou des halls de dégustation,
- Les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique,
- Les ouvertures de carrières et leur exploitation.

ARTICLE U2.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve des conditions ci-après :

- Qu'elles soient soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les secteurs concernés par le périmètre de protection autour des Monuments Historiques,
- Qu'elles soient nécessaires à la vie du quartier,
- Que leur implantation et leur fonctionnement ne présente pas de risques d'insécurité ni de nuisances pour le voisinage,

- Que leur transformation ou leur extension n'aggravent pas les risques d'insécurité ni de nuisances pour le voisinage,
- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les caractéristiques architecturales et paysagères du site environnant.

ARTICLE U2.3 - Acces et voirie

1. Accès

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 présentait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE U2.4 - Desserte par les reseaux

1. Eau potable :

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

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

Dans les secteurs U2 desservis par le réseau public d'assainissement collectif d'assainissement, le raccordement est obligatoire.

Dans les secteurs U2 non desservis par le réseau public d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et aux

dispositions du schéma directeur communal d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

2.2. Eaux pluviales :

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain. Le rejet direct sur la voie publique est interdit.

3. Electricité - Téléphone :

Les nouveaux réseaux et les extensions doivent être enterrés.

ARTICLE U2.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE U2.6 - Implantation des CONSTRUCTIONS par rapport aux voies et emprises publiques

En zone U2, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou à une distance comprise entre 3 et 12 mètres de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul).

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou d'adjonction d'une construction annexe, la construction à édifier pourra s'implanter en continuité et à l'alignement de la façade existante.

Des adaptations pourront être admises dans les cas suivants :

- Si l'aspect général de la voie l'exige,
- Pour tenir compte du caractère particulier des propriétés (parcelles boisées notamment),
- Si les contraintes de la circulation l'exigent.
- Dans le cas d'opérations d'ensemble sur proposition de la composition d'ensemble.

ARTICLE U2.7 - Implantation des CONSTRUCTIONS par rapport aux LIMITES SEPARATIVES

En zone U2,

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres et un maximum de 12 mètres par rapport à la limite séparative.

Aucune saillie de construction ne pourra déborder au-delà de la limite séparative.

ARTICLE U2.8 - Implantation des CONSTRUCTIONS les unes par rapport aux autres sur une meme propriété

Sans objet

ARTICLE U2.9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE U2.10 - Hauteur des CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclus. Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise du terrain naturel le plus bas.

A l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions doit être en fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques du bâti existant voisin.

Dans la zone U2, la hauteur des constructions devra être limitée à 9m.

ARTICLE U2.11 - ASPECT EXTERIEUR

Cf. dispositions de l'ARTICLE 5 du Titre I.

L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte de l'unité urbaine des rues, façades et architectures qui caractérisent le cadre d'insertion des projets de construction. Cela n'exclut pas que cette intégration soit recherchée au travers de moyens techniques et matériaux de l'architecture contemporaine. Dans ce cas, les dispositions prévues à l'ARTICLE 5 du titre I du présent règlement pourront ne pas être applicables pour ce qui concerne les prescriptions relatives aux toitures, aux façades, aux clôtures.

ARTICLE U2.12 - Stationnement

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

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², y compris les accès.

ARTICLE U2.13 - ESPACES libres et plantations

Cf. dispositions de l'ARTICLE 6 du Titre I.

ARTICLE U2.14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

ZONE AU1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1

- La zone AU1 correspond aux zones ouvertes à l'urbanisation. L'urbanisation y est prévue uniquement dans le cadre d'orientations d'aménagement, au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires pour accueillir cette nouvelle urbanisation.

Sur la commune de Puybrun, les secteurs classés en zone AU1 sont soumis à des orientations d'aménagement. Ils se distinguent en deux catégories.

- **Catégorie 1** : concerne les secteurs **AU1a** situés au sein de la bastide.
- **Catégorie 2** : concerne les secteurs **AU1b** situés en périphérie de la bastide et sur l'ensemble du territoire communal.

La zone AU1 peut recevoir de l'habitat, des établissements hôteliers et de restauration, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services, d'équipement collectif, les annexes directement liées aux surfaces de vente ou d'équipements collectifs, le stationnement nécessité par la proximité des activités et logements.

Lorsqu'un secteur a une vocation à être urbanisé et se retrouve aussi dans un périmètre soumis à un règlement sanitaire (50m ou 100m), il ne pourra être ouvert à l'urbanisation si et seulement si l'agriculteur s'engage par écrit à ne plus utiliser les bâtiments pour de l'élevage.

ARTICLE AU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Pour les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes occupations et utilisations du sol contraires au PPRI seront refusées.
- Pour les secteurs concernés par le projet de déviation au sud de la commune, tout permis de construire y sera refusé.
- Les installations classées telles que définies par les textes pour la protection de l'environnement, excepté celles désignées à l'ARTICLE suivant.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, les déchets.
- Les dépôts de véhicules définis à l'ARTICLE R.442-2 du code de l'urbanisme.
- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles à l'exception de l'extension ou aménagement des bâtiments existants ou des halls de dégustation : présentation ou vente de produits agricoles.
- Les exhaussements et affouillements de sol, à l'exclusion de ceux nécessités par les constructions et ouvrages autorisés.
- Le stationnement permanent des caravanes ou de véhicules à usage industriel.

ARTICLE AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES sous conditions

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve des conditions ci-après :

- Qu'elles soient soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les secteurs concernés par le périmètre de protection autour des Monuments Historiques,
- Quelles soient nécessaires à la vie du quartier,
- Que leur implantation et leur fonctionnement ne présente pas de risques d'insécurité ni de nuisances pour voisinage,
- Que leur transformation ou leur extension n'aggravent pas les risques d'insécurité ni de nuisances pour voisinage,
- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les caractéristiques architecturales et paysagères du site environnant.

ARTICLE AU.3 - Accès et voirie

1. Accès

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 la voie de la plus faible catégorie est à privilégier. L'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Hors agglomération, les accès directs indépendants sur route départementale sont interdits.

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

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU.4 - Desserte par les reseaux

Sauf contraintes techniques justifiées, tous les réseaux entre les constructions d'une propriété privée et le domaine public devront être enterrés.

1. Eau potable :

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

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics réalisés pour s'y substituer. Ce dispositif sera conforme à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement communal.

Un pré traitement pourra être imposé pour les eaux usées issues des activités.

2.2. Eaux pluviales :

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain.

3. Electricité - Téléphone :

Les nouveaux réseaux et les extensions doivent être enterrés.

ARTICLE AU.5 - Caracteristiques des terrains

Sans objet

ARTICLE AU.6 - Implantation des CONSTRUCTIONS par rapport aux voies et emprises publiques

En zone AU1a

Pour les secteurs se trouvant en **zone AU1a** au sein de la bastide, les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou de l'espace public ou de la limite qui s'y substitue (emplacement réservé).

Des adaptations pourront être admises dans les cas suivants :

- Si l'aspect général de la voie l'exige,
- Pour tenir compte du caractère particulier des propriétés (parcelles boisées notamment),
- Si les contraintes de la circulation l'exigent.
- Dans le cas d'opérations d'ensemble sur proposition de la composition d'ensemble.

Dans ces cas là, la mise en place de murs de clôture ou l'implantation de haies en limite de voies sera obligatoire.

En zone AU1b

Pour les secteurs se trouvant en **zone AU1b** en périphérie de la bastide et sur le territoire communal, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou à une distance comprise entre 6 et 12 mètres de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul).

Des adaptations pourront être admises dans les cas suivants :

- Si l'aspect général de la voie l'exige,
- Pour tenir compte du caractère particulier des propriétés (parcelles boisées notamment),
- Si les contraintes de la circulation l'exigent,
- Dans le cas d'opérations d'ensemble sur proposition de la composition d'ensemble.

ARTICLE AU.7 - Implantation des CONSTRUCTIONS par rapport aux LIMITES SEPARATIVES

En zone AU1a

Etant donné le caractère de bastide, l'implantation des nouvelles constructions en limite séparative est obligatoire.

Des adaptations pourront être admises dans les cas suivants :

- Pour tenir compte du caractère particulier des propriétés (parcelles boisées notamment),
- Dans le cas d'opérations d'ensemble sur proposition de la composition d'ensemble.

Dans ces cas là, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres et un maximum de 6 mètres et la mise en place de murs de clôture ou l'implantation de haies en limite séparative sera obligatoire.

Aucune saillie de construction ne pourra déborder au-delà de la limite séparative.

Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet, sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

En zone AU1b

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres et maximale de 12 mètres par rapport à la limite séparative.

Aucune saillie de construction ne pourra déborder au-delà de la limite séparative.

Les portes-fenêtres battantes ou coulissantes des pièces principales et bureaux devront être distantes d'au moins 6m des limites séparatives.

Des conditions différentes peuvent être fixées dans le cas d'opérations d'ensemble prévoyant des possibilités de mitoyenneté.

ARTICLE AU.8 - Implantation des CONSTRUCTIONS les unes par rapport aux autres sur une meme propriete

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU.10 - Hauteur des CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclus. Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autres d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise du terrain naturel le plus bas.

A l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions doit être en fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques du bâti existant voisin.

La hauteur des constructions est limitée à 9m au faîtage.

ARTICLE AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

Cf. dispositions de l'ARTICLE 5 du Titre I.

L'aspect extérieur des constructions doit tenir compte de l'unité urbaine des rues, façades et architectures qui caractérisent le cadre d'insertion des projets de construction. Cela n'exclut pas que cette intégration soit recherchée au travers de moyens techniques et matériaux de l'architecture contemporaine. Dans ce cas, les dispositions prévues à l'ARTICLE 5 du titre I du présent règlement pourront ne pas être applicable pour ce qui concerne les prescriptions relatives aux toitures, aux façades, aux clôtures.

ARTICLE AU.12 - Stationnement

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

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², y compris les accès.

ARTICLE AU.13 - ESPACES libres et plantations

Cf. dispositions de l'ARTICLE 6 du Titre I.

Pour les secteurs des Prats sud et de la Plantade, au moins 10% de la surface à urbaniser sera conservée en espace vert collectif, de préférence d'un seul tenant.

ARTICLE AU.14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

ZONE AU2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2

- La zone AU2 correspond aux zones fermées à l'urbanisation parce que l'équipement en réseaux aux abords de cette zone est insuffisant ou inexistant. Son ouverture à l'urbanisation interviendra à la suite d'une modification ou d'une révision du PLU, sous réserve que les zones AU1 aient été en majeure partie urbanisées. Les secteurs concernés devront faire l'objet d'orientations d'aménagement lors de cette révision ou modification. Le règlement qui s'appliquera à ces secteurs sera alors celui de la zone AU1.

ZONE AUx

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUx

La zone AUx est une zone à urbaniser, réservée aux activités à caractère industriel, de service, d'artisanat, de stockage, de commerce...

Dans l'attente des équipements adéquats, seuls sont autorisés dans la zone : les installations et équipements d'intérêt public, les aménagements ou la reconstruction après sinistre de bâtiments existants, les extensions mesurée des installations existantes.

ARTICLE AUx.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Pour les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes occupations et utilisations du sol contraires au PPRI seront refusées.
- Pour les secteurs concernés par le projet de déviation au sud et à l'est de la commune, tout permis de construire y sera refusé.
- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les créations ou extensions d'installations classées autres que celles admises à l'ARTICLE AUx.2.
- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage, ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE AUx.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES sous conditions

Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à loger les personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone et devront être partie intégrante au bâti économique.

L'extension mesurée des installations existantes sans apporter d'aggravation des risques au regard des équipements en service,

Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'ARTICLE R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site.

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve des conditions ci-après :

- Que leur implantation et leur fonctionnement ne présente pas de risques d'insécurité ni de nuisances pour le voisinage,

- Que leur transformation ou leur extension n'aggravent pas les risques d'insécurité ni de nuisances pour voisinage,
- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les caractéristiques architecturales et paysagères du site environnant.

ARTICLE AUx.3 - Acces et voirie

1. Accès

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.

Les accès doivent être adaptés aux opérations, sécurisés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Toute création d'accès supplémentaire sur voie départementale est interdite.

ARTICLE AUx.4 - Desserte par les reseaux

Sauf contraintes techniques justifiées, tous les réseaux entre les constructions d'une propriété privée et le domaine public devront être enterrés.

1. Eau potable :

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

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur communal

d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2.2. Eaux pluviales :

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain.

3. Electricité - Téléphone :

Les nouveaux réseaux et les extensions doivent être enterrés.

ARTICLE AUx.5 - Caracteristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE AUx.6 - Implantation des CONSTRUCTIONS par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées à 8 mètres au moins en retrait par rapport à l'alignement. Cette distance est portée à 16 mètres au moins en retrait par rapport à l'alignement pour les constructions comportant des quais de déchargement implantés parallèlement à la voie.

Le long de la RD 803, sauf exceptions prévues à l'ARTICLE L.111-1-4, toutes les constructions situés hors agglomération doivent être implantées à une distance minimale de 75m de l'axe de la route.

ARTICLE AUx.7 - Implantation des CONSTRUCTIONS par rapport aux LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance égale à la demi-hauteur prise à l'égout des toitures avec un minimum de 4 mètres pour les entrepôts, commerces, services. Pour les usines et les ateliers, une distance de 6 mètres pourra être exigée.

Dans certains cas, des implantations en limite séparative seront admises sur un côté si elles satisfont à certaines prescriptions de sécurité (murs séparatifs, coupe-feu, hauteurs faibles).

ARTICLE AUx.8 - Implantation des CONSTRUCTIONS les unes par rapport aux autres sur une meme propriété

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE AUx.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de la construction ne peut excéder 50 % de l'unité foncière.

ARTICLE AUx.10 - Hauteur des CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclus. Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autres d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise du terrain naturel le plus bas.

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 10 mètres sauf justifications techniques particulières.

ARTICLE AUx.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, les travaux de rénovation et de restauration ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions doivent s'intégrer par rapport aux constructions voisines de manière à ne pas rompre l'harmonie de l'entourage immédiat que ce soit pour les façades, les toitures, les cheminées, ou le parement des façades, ainsi :

- Les annexes doivent présenter un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal,
- L'usage à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Aucune couleur vive n'est tolérée pour la façade extérieure des bâtiments

Bâtiments à usage d'activités :

Tout appareillage de briques ou de parpaings doit être crépi ou revêtu de bardage,
La tôle galvanisée ou les bacs aciers doivent être prélaqués,
L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin.

Clôtures:

Les clôtures sont constituées soit :

- par une haie vive,
- par un mur d'une hauteur maximum de 1,50 mètre,
- par un grillage rigide ayant des caractéristiques de transparence élevées, doublé d'une haie vive donnant sur l'espace public.

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les aires d'entreposage doivent être situées sur le côté ou l'arrière de la construction. Elles doivent comprendre une bande de retrait d'au moins 3 mètres des limites de l'unité foncière. Des dispositions d'écrans paysagers, à dominante végétale doivent être traités au pourtour de l'aire concernée ou aux limites de l'unité foncière afin d'en atténuer l'impact visuel pour le voisinage.

Les enseignes et panneaux muraux publicitaires ne peuvent être admis sauf au niveau du rez-de-chaussée et de l'étage qui le surmonte.

ARTICLE AUx.12 - Stationnement

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

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès. Les aires de stationnement doivent être implantées sur le côté ou l'arrière de la construction, et doivent bénéficier d'un traitement végétal atténuant leur impact visuel.

ARTICLE AUx.13 - ESPACES libres et plantations

Les espaces laissés libres de constructions, de voies de circulation et de stationnement seront aménagés pour l'agrément des abords ou l'insertion paysagère des constructions dans leur environnement.

En limite séparative et en bordure de voies, des haies vives et des rideaux de végétation devront être aménagés, de manière à masquer les divers dépôts en plein air, les aires de stockage des déchets et des installations techniques. Ainsi, un rideau de 2 à 3 rangées d'arbres de haute tige doit être planté entre les parcelles occupées par des bâtiments économiques et les parcelles d'habitation. Le rideau d'arbres devra être planté sur les parcelles occupées par les bâtiments d'activités.

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, au moins, pour 4 places de stationnement. Les clôtures devront être conçues de façon à atténuer l'impact visuel des aires de stationnement.

ARTICLE AUx.14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

ZONE AUx2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUx 2

La zone AUx2 est une zone ^{non} ouverte à l'urbanisation, réservée aux activités à caractère industriel, de service, d'artisanat, de stockage, de commerce...

Seuls sont autorisés dans la zone : les installations et équipements d'intérêt public, les aménagements ou la reconstruction après sinistre de bâtiments existants, les extensions mesurée des installations existantes.

ARTICLE AUx2.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Pour les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes occupations et utilisations du sol contraires au PPRI seront refusées.
- Pour les secteurs concernés par le projet de déviation au sud et à l'est de la commune, tout permis de construire y sera refusé.
- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les créations ou extensions d'installations classées autres que celles admises à l'ARTICLE AUx2.2.
- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage, ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE AUx2.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES sous conditions

Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à loger les personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone et devront être partie intégrante au bâti économique.

L'extension mesurée des installations existantes sans apporter d'aggravation des risques au regard des équipements en service,

Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'ARTICLE R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site.

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve des conditions ci-après :

- Que leur implantation et leur fonctionnement ne présente pas de risques d'insécurité ni de nuisances pour le voisinage,

- Que leur transformation ou leur extension n'aggravent pas les risques d'insécurité ni de nuisances pour voisinage,
- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les caractéristiques architecturales et paysagères du site environnant.

ARTICLE AUx2.3 - Accès et voirie

1. Accès

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.

Les accès doivent être adaptés aux opérations, sécurisés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Toute création d'accès supplémentaire sur voie départementale est interdite.

ARTICLE AUx2.4 - Desserte par les réseaux

Sauf contraintes techniques justifiées, tous les réseaux entre les constructions d'une propriété privée et le domaine public devront être enterrés.

1. Eau potable :

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

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur communal

d'assainissement est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2.2. Eaux pluviales :

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain.

3. Electricité - Téléphone :

Les nouveaux réseaux et les extensions doivent être enterrés.

ARTICLE AUx2.5 - Caracteristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE AUx2.6 - implantation des CONSTRUCTIONS par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées à 8 mètres au moins en retrait par rapport à l'alignement. Cette distance est portée à 16 mètres au moins en retrait par rapport à l'alignement pour les constructions comportant des quais de déchargement implantés parallèlement à la voie.

Le long de la RD 803, sauf exceptions prévues à l'ARTICLE L.111-1-4, toutes les constructions situés hors agglomération doivent être implantées à une distance minimale de 75m de l'axe de la route.

ARTICLE AUx2.7 - limplantation des CONSTRUCTIONS par rapport aux LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance égale à la demi hauteur prise à l'égout des toitures avec un minimum de 4 mètres pour les entrepôts, commerces, services. Pour les usines et les ateliers, une distance de 6 mètres pourra être exigée.

Dans certains cas, des implantations en limite séparative seront admises sur un côté si elles satisfont à certaines prescriptions de sécurité (murs séparatifs, coupe-feu, hauteurs faibles).

ARTICLE AUx2.8 - Implantation des CONSTRUCTIONS les unes par rapport aux autres sur une meme propriété

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être égale à la demi - somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE AUx2.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de la construction ne peut excéder 50 % de l'unité foncière.

ARTICLE AUx2.10 - Hauteur des CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclus. Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise du terrain naturel le plus bas.

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 10 mètres sauf justifications techniques particulières.

ARTICLE AUx2.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, les travaux de rénovation et de restauration ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions doivent s'intégrer par rapport aux constructions voisines de manière à ne pas rompre l'harmonie de l'entourage immédiat que ce soit pour les façades, les toitures, les cheminées, ou le parement des façades, ainsi :

- Les annexes doivent présenter un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal,
- L'usage à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Aucune couleur vive n'est tolérée pour la façade extérieure des bâtiments

Bâtiments à usage d'activités :

Tout appareillage de briques ou de parpaings doit être crépi ou revêtu de bardage, La tôle galvanisée ou les bacs aciers doivent être prélaqués, L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin.

Clôtures:

Les clôtures sont constituées soit :

- par une haie vive,
- par un mur d'une hauteur maximum de 1,50 mètre,
- par un grillage rigide ayant des caractéristiques de transparence élevées, doublé d'une haie vive donnant sur l'espace public.

Les clôtures tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les aires d'entreposage doivent être situées sur le côté ou l'arrière de la construction. Elles doivent comprendre une bande de retrait d'au moins 3 mètres des limites de l'unité foncière. Des dispositions d'écrans paysagers, à dominante végétale doivent être traités au pourtour de l'aire concernée ou aux limites de l'unité foncière afin d'en atténuer l'impact visuel pour le voisinage.

Les enseignes et panneaux muraux publicitaires ne peuvent être admis sauf au niveau du rez-de-chaussée et de l'étage qui le surmonte.

ARTICLE AUx2.12 - Sstationnement

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

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès. Les aires de stationnement doivent être implantées sur le côté ou l'arrière de la construction, et doivent bénéficier d'un traitement végétal atténuant leur impact visuel.

ARTICLE AUx2.13 - ESPACES libres et plantations

Les espaces laissés libres de constructions, de voies de circulation et de stationnement seront aménagés pour l'agrément des abords ou l'insertion paysagère des constructions dans leur environnement.

En limite séparative et en bordure de voies, des haies vives et des rideaux de végétation devront être aménagés, de manière à masquer les divers dépôts en plein air, les aires de stockage des déchets et des installations techniques. Ainsi, un rideau de 2 à 3 rangées d'arbres de haute tige doit être planté entre les parcelles occupées par des bâtiments économiques et les parcelles d'habitation. Le rideau d'arbres devra être planté sur les parcelles occupées par les bâtiments d'activités.

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, au moins, pour 4 places de stationnement. Les clôtures devront être conçues de façon à atténuer l'impact visuel des aires de stationnement.

ARTICLE AUx2.14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A correspond à un espace naturel protégé à vocation agricole où seules sont autorisées les constructions et installations ou utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'activité agricole.

ARTICLE A. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Pour les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes occupations et utilisations du sol contraires au PPRi seront refusées.
- Pour les secteurs concernés par le projet de déviation au sud de la commune, tout permis de construire y sera refusé.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, sont incompatibles avec la vocation agricole de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation pour les exploitants lorsqu'elles sont trop éloignées du centre d'exploitation ou de secteurs bâtis.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES sous conditions

- Qu'elles soient soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les secteurs concernés par le périmètre de protection autour des Monuments Historiques.
- Les constructions et leurs extensions, à usage d'habitation dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation agricole et qu'elles sont implantées dans le voisinage proche du siège d'exploitation concerné.
- Les hébergements touristiques et relais équestres regroupés à la ferme.
- Les aires de camping à la ferme et les aires naturelles de camping à raison d'une aire par propriétaire ou gestionnaire.
- Les piscines et leurs équipements annexes directement liées aux habitations existantes et aux opérations d'hébergements touristiques.
- Les restaurations et l'extension modérée des bâtiments à usage d'activité existants.
- La création de bâtiments à usage de gîtes ruraux ou chambres d'hôtes sous réserve qu'ils soient réalisés en continuité ou à proximité de bâtiments anciens.
- Le changement d'affectation pour le bâtiment ou ensemble de bâtiments, désignés par le document graphique, sans être lié et nécessaire à l'activité agricole, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole et :
 - qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment agricole en activité localisé à moins de 100m du bâti concerné
 - que le bâti concerné ait une emprise au sol minimum de 50m² si le changement de destination vise à créer une habitation nouvelle
 - que le bâtiment respecte les caractéristiques architecturales et patrimoniales originelles.

- Sous réserve d'être liées et nécessaires à l'activité agricole, le changement de destination des constructions de caractère, en pierre, représentatives du patrimoine bâti ancien, à condition de préserver le caractère architectural originel, dès lors que l'essentiel des murs porteurs existent.

ARTICLE A.3 - Accès et voirie

1. Accès

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 présentait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout nouvel accès direct sur des routes départementales est interdit.

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

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A.4 - Desserte par les reseaux

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions de salubrité en vigueur.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Le rejet direct des eaux usées liées aux activités agricoles est interdit dans le réseau collectif. Cependant, un raccordement pourra être admis selon les capacités de traitement du réseau et en fonction de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics. Ce dispositif doit être conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur communal d'assainissement.

2.2. Eaux pluviales :

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale de l'immeuble, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain.

3. Electricité - Téléphone :

Les nouveaux réseaux et les extensions doivent être enterrés.

ARTICLE A.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE A.6 - Implantation des CONSTRUCTIONS par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 10 mètres de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique. Cette distance est portée à 25 mètres par rapport à l'alignement d'une route départementale.

Au-delà de ces distances, les constructions devront respecter l'alignement dominant des constructions avoisinantes afin de respecter une harmonie d'ensemble.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou d'adjonction d'une construction annexe, la construction à édifier pourra s'implanter en contiguïté et à l'alignement de la façade existante.

Le long de la future déviation, hors agglomération, la distance minimale de retrait est portée à 75m de l'axe routier.

1. toute construction nouvelle de bâtiment agricole, notamment celle destinée aux élevages, devront être implantées à une distance d'au moins 100m des zones destinées à l'urbanisation, y compris des zones N.
2. En ce qui concerne les bâtiments agricoles anciens : s'il s'agit de bâtiments désaffectés destinés après permis de construire à être utilisés pour de l'élevage, ceux-ci devront respecter les distances mentionnés au paragraphe précédent.

Par contre, pour les bâtiments préexistants et en activité situés près des zones à urbaniser, toute extension, modification, adjonction, changement de destination pourvu qu'elle reste agricole sera soumise aux principes d'antériorité et de réciprocité prévus par les ARTICLES L.111.3 du Code Rural, ARTICLE 421.1 du Code l'Urbanisme et 121.16 du Code de la construction et de l'habitation.

3. Par application de l'ARTICLE L.111.3 du Code Rural (loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 ARTICLE 9), la convention qui concerne « toute nouvelle construction et tous les changements de destinations précités à usage non agricole, nécessitant un permis de construire, et qui dérogeraient par création d'une servitude aux règles de distances, d'antériorité ou de réciprocité, lors d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole, devra faire l'objet de l'accord préalable de l'autorité délivrant le permis de construire et du respect de la procédure concernant cette dérogation.

ARTICLE A.7 - Implantation des CONSTRUCTIONS par rapport aux LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 6 mètres.

ARTICLE A.8 - Implantation des CONSTRUCTIONS les unes par rapport aux autres sur une meme propriété

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la moitié de la somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 8 mètres.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A.10 - Hauteur des CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclus. Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise du terrain naturel le plus bas.

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9m.

La hauteur des bâtiments techniques agricoles ne devra pas dépasser 12m au point le plus haut de la construction (hauteur mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux, à la verticale de ce point).

Seuls quelques ouvrages indispensables et de faible emprise pourront faire l'objet d'une dérogation.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour les habitations des exploitants

Cf. dispositions de l'ARTICLE 5 du Titre I.

Les constructions dont le changement de destination est autorisé (cf. Articles A1 et A2) devront être maintenues dans leur caractère initial.

Pour les bâtiments à vocation agricole

Volumes :

Les bâtiments techniques agricoles devront être de formes et de volume simples.

Toiture :

Les couvertures en matériaux translucides de couleur, ainsi que celles en métal brillant non revêtus sont interdites. Le bac acier, le zinc et l'aluminium sont autorisés dès lors qu'ils sont revêtus de teinte neutre, en harmonie avec les couleurs traditionnelles.

Façades :

L'usage à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit, le bardage bois ou de matériau similaire sera privilégié.

Clôtures :

L'aspect, la dimension et les matériaux tiendront compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec celles-ci. Les clôtures devront être traitées de préférence en haies bocagères, composées par des essences locales.

ARTICLE A.12 - Stationnement

Sans objet.

ARTICLE A.13 - ESPACES libres et plantations

Les espaces laissés libres de constructions, de voies de circulation et de stationnement seront aménagés pour l'agrément ou l'insertion paysagère des constructions. Les essences locales doivent être privilégiées afin de respecter le traitement paysager traditionnel de ce secteur du département.

ARTICLE A.14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

ZONE N

dispositions APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N comprend les espaces naturels et paysages préservés de l'urbanisation ou de transformations altérant les caractères essentiels existants. L'urbanisation nouvelle ne peut y être admise, seules y sont autorisés la restauration, le changement de destination et l'extension des constructions existantes. Elle comprend en outre un **secteur Nt** concernant l'aire de camping

La zone Np correspondant aux zones naturelles à protéger en raison de l'intérêt patrimonial et historique.

ARTICLE N.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions ou installations qui par leur nature sont incompatibles avec la vocation protégée de la zone.

Sont interdits exclusivement dans les secteurs Np :

Toutes les constructions et installations nouvelles quelle que soit leur vocation.
L'agrandissement et la réfection des bâtiments existants.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES sous conditions

- Les affouillements et exhaussements de sols visés à l'ARTICLE R 442-2c du code de l'urbanisme liés à l'exercice de l'activité agricole, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.
- La restauration, le changement de destination et l'extension modérée des bâtiments existants à hauteur de 50% de la SHON, en continuité du bâti existant, en préservant le caractère initial et sous réserve de la présence des réseaux nécessaires.
- Les activités considérées comme le prolongement d'une activité agricole existante au sens de la définition donnée par l'ARTICLE L311.1 du code rural (gîte, ferme-auberge, camping à la ferme, magasin ou hall de vente en direct, laboratoire...)
- Les piscines et bâtiments techniques liés à celle-ci.
- Les constructions et installations nécessaires aux infrastructures et réseaux divers.
- Les aménagements légers nécessaires à l'accueil du public en vue de la découverte du milieu naturel et de son exploitation.

Dans le secteur Nt :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du camping existant.

ARTICLE N.3 - Accès et voirie

1. Accès

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 présentait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout accès supplémentaire sur routes départementales est interdit.

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

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les revêtements sont en principes interdits. En cas de nécessité technique d'avoir recours à un revêtement, les matériaux filtrants de teintes claires seront imposés.

ARTICLE N.4 - Desserte par les reseaux

1. Eau potable :

Toute construction, extension ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou à tout autre dispositif d'alimentation en eau potable à condition de respecter les normes de salubrité en vigueur.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics réalisés pour s'y substituer. Ce dispositif sera confirmé à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement communal.

2.2. Eaux pluviales :

Pour toute construction nouvelle ou rénovation totale du bâti, il est exigé une conduite propre à l'évacuation des eaux pluviales avant rejet dans le collecteur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'infiltration et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain.

3. Electricité - Téléphone :

Les nouveaux réseaux et les extensions doivent être enterrés.

ARTICLE N.5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE N.6 - Implantation des CONSTRUCTIONS par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 15 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique. Cette distance est portée à 25 mètres par rapport à l'alignement d'une route départementale.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou d'adjonction d'une construction annexe, la construction à édifier pourra s'implanter en contiguïté et à l'alignement de la façade existante.

Le long de la future déviation, hors agglomération, la distance minimale de retrait est portée à 75m de l'axe routier.

Pour la zone Nt, la distance minimale d'implantation est ramenée à 10m par rapport aux voies.

ARTICLE N.7 - Implantation des CONSTRUCTIONS par rapport aux LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 6 mètres.

Pour la zone Nt, la distance minimale d'implantation est ramenée à 4m.

ARTICLE N.8 - Implantation des CONSTRUCTIONS les unes par rapport aux autres sur une meme propriété

Sans objet.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N.10 - Hauteur des CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclus. Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise du terrain naturel le plus bas.

A l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions doit être en fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques du bâti existant voisin. La hauteur totale des constructions est limitée à 8m.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aménagement des abords sera de nature à assurer la protection des éléments de paysage des quartiers, îlots, bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

Les volumes

Les volumes doivent rester simples et compatible avec le volume du bâtiment d'origine.

La maçonnerie et les enduits

La maçonnerie de pierre doit être préservée dans son intégralité soit par utilisation de pierres de même qualité, soit par des matériaux de substitution présentant le même aspect. La teinte des enduits d'origine sera respectée.

Les ouvertures et percements

La composition des façades sera respectée. Les percements et ouvertures devront respecter les proportions des ouvertures d'origine.

La couverture et pente

La pente du toit existant sera respectée.

Les couvertures doivent être réalisées avec les tuiles du type d'origine, ou toutes autres tuiles présentant le même aspect.

Les détails architecturaux

Les détails architecturaux d'origine seront conservés dans leur ordonnancement et leur aspect.

Les constructions nouvelles

Quand les bâtiments techniques liés aux piscines ne peuvent pas s'intégrer dans les édifices existants, leur construction devra s'harmoniser avec le bâti existant : toiture, décors, enduit de même aspects.

Les clôtures

Les clôtures devront s'appuyer sur les murets en pierres sèches lorsqu'ils existent ou utiliser le matériau pour leur reconstruction.

Si les murets en pierres sèches sont inexistantes ou insuffisants, les clôtures à effet de transparence (grillage agricole) sont à privilégier, en association avec la végétation.

En terme de végétation, l'entretien ou la plantation de haies libre, utilisant des espèces végétales spontanément présentes sur le site sont à privilégier.

En présence d'une clôture il est conseillé d'implanter la haie côté espace public, devant la clôture.

ARTICLE N.12 - Stationnement

Sans objet.

ARTICLE N.13 - ESPACES libres et plantations

Au niveau des espaces libres autour des constructions les essences locales doivent être privilégiées afin de respecter le traitement paysager traditionnel de ce secteur du département.

ARTICLE N.14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet.

ANNEXE 1

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés

Neuf emplacements réservés ont été identifiés au cours de l'élaboration du PLU (voir document graphique).

N°ER	Destination ER	Béneficière	N°de parcelles
ER1	Emplacement réservé pour la création d'équipements publics.	Commune de Puybrun	346, 296, 227, 282, 283, 226, 225, 224, 284, 285, 229
ER2	Emplacement réservé pour la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales.	Commune de Puybrun	249
ER3	Emplacement réservé pour la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales.	Commune de Puybrun	363, 364
ER4	Emplacement réservé pour la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales.	Commune de Puybrun	131, 130, 129
ER5	Emplacement réservé pour l'élargissement de la voie.	Commune de Puybrun	599
ER6	Emplacement réservé pour l'élargissement de la voie et d'un espace public au niveau du carrefour.	Commune de Puybrun	267
ER7	Emplacement réservé pour la création d'un bassin tampon.	Commune de Puybrun	304
ER8	Emplacement réservé pour préserver la visibilité au carrefour.	Commune de Puybrun	571

ANNEXE 2

EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME

ARTICLE R.111-2

(Décret n°76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 en vigueur le 1^{er} avril 1976)

(Décret n°98-913 du 12 octobre 1998 art.2 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE R.111-3-2

(Inséré par Décret n°77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 en vigueur le 1^{er} janvier 1978)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R.111-4

(Décret n°76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 en vigueur le 1^{er} avril 1976)

(Décret n°77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 en vigueur le 1^{er} janvier 1978)

(Décret n°99-266 du 1^{er} avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces 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 délivrance du permis de construire peut être subordonnée

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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, 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 R.111-14-2

(Inséré par Décret n°77-1141 du 12 octobre 1977 Journal Officiel du 13 octobre 1977 date d'entrée en vigueur 1^{er} janvier 1978)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'ARTICLE 1^{er} de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il ne peut être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R.111-21

(Décret n°76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 en vigueur le 1^{er} avril 1976)

(Décret n°77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 en vigueur le 1^{er} janvier 1978)

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

ANNEXE 3

Notions générales relatives au droit des sols

Rappel de notions préalables à une bonne compréhension des termes d'aménagement utilisés dans le règlement du PLU

1) Les modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- les constructions, (habitations, équipements publics, locaux d'activité, locaux commerciaux, entrepôts, locaux annexes...)
- les lotissements et groupes d'habitations, les lotissements industriels, artisanaux ou commerciaux,
- les constructions nécessaires au fonctionnement technique des réseaux (transformateurs, stations de relevage...),
- les installations et travaux divers (éoliennes, aire de jeux et de sports, aire de stationnement dépôts et stockages divers en plein air, les remodelages de terrain avec affouillements ou exhaussements des sols...),
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les espaces aménagés de sports et de loisirs,
- les enseignes commerciales
- le camping et le caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les coupes et abattages d'arbres, les plantations.
- les clôtures,
- les démolitions de constructions.

2) 2. Le terrain - l'îlot de propriété ou unité foncière

Il faut entendre par îlot de propriété ou unité foncière toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Un îlot de propriété est donc limité par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'îlot de propriété des îlots de propriété appartenant à d'autres propriétaires).

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les îlots de propriété concernés.

3) 3. Les divisions foncières - les lotissements

Un îlot de propriété peut être divisé. Si cette division foncière constitue un lotissement, elle est subordonnée à une autorisation.

Constitue un lotissement au sens de l'ARTICLE R 315.1 du Code de l'Urbanisme toute division d'un îlot de propriété en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus du dit îlot de propriété.

4) Les habitations

Les habitations sont dites individuelles ou collectives.

Une habitation est dite individuelle si le bâtiment comprend un logement.

L'habitation est dite collective si le bâtiment comprend plus d'un logement.

Une extension est une construction additive à un bâtiment existant.

Constitue un groupe d'habitations l'édification sur un même terrain par une seule personne physique ou morale, de plusieurs habitations dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division ou non en propriété ou en jouissance.

5) Emprise au sol

L'emprise au sol d'une construction est le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle.

6) Equipements

Il est convenu d'appeler :

- **extension** : la construction d'un nouveau réseau (électricité, eau, assainissement, téléphone),
- **renforcement** : une modification de la section et des supports d'une ligne électrique ou l'augmentation de diamètre d'une conduite souterraine.
- **branchement** : la construction d'un ouvrage électrique de première catégorie (inférieure à 1 000 V) destiné à alimenter un abonné et dont la longueur, mesurée du support du réseau le plus proche à la limite extérieure de la propriété, est inférieure à 30 m. En terme de réseau d'eau et d'assainissement le raccord du bâtiment créé à ces réseaux situés au droit de la parcelle à desservir.

7) Les limites de propriétés

a) alignement :

L'alignement est la limite qui sépare la propriété privée du domaine public ou à la limite qui s'y substitue (Emplacement réservé ou marge de recul). Elle est normalement précisée par le "plan d'alignement" lorsqu'il existe.

b) limites séparatives :

Les limites séparatives sont toutes les autres limites de l'unité foncière, qu'elles jouxtent en un point ou non un alignement.

8) Hauteur d'une construction

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel, avant travaux (exécution de fouilles et remblais) jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques et cheminées exclus.

9) La surface hors œuvre

Surface Hors Œuvre Brute : SHOB (ARTICLE R 112-2 al. 1er du Code de l'Urbanisme)

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, y compris l'épaisseur des murs et des cloisons.

Surface Hors Œuvre Nette : SHON (ARTICLE R 112-2 al. 2 à 8 du Code de l'Urbanisme)

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial;
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d). Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation (D no 2000-1272, 26 déc. 2000, art. 1er) ;
- e) D'une surface égale à 5 p. 100 des surfaces hors œuvres affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus. (D. no 88-1151, 26 déc. 1988) ;

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée. (D. no 87-1016, 14 déc. 1987).