

DEPARTEMENT DU GERS
COMMUNE DE SEYSSES SAVES



P.L.U.

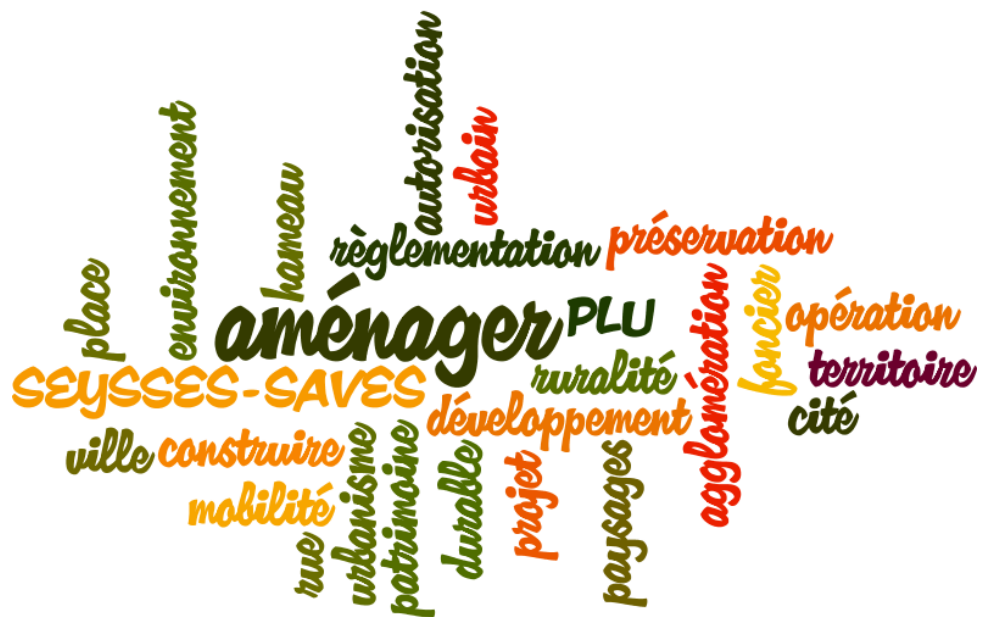
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

3. Règlement

3.1. Partie écrite

Elaboration du
P.L.U. :
Arrêtée le 04.06.18
Approuvée le
01.07.19
Exécutoire le

Visa
Date :
Signature :



16 av. Ch. de Gaulle
Bâtiment n° 8
31130 BALMA
Tél : 05 34 27 62 28
Fax : 05 34 27 62 21
Mél : paysages@orange.fr

3.1

TITRE I :
DISPOSITIONS
GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SEYSSES-SAVES.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de SEYSSES-SAVES est divisé en zones :

- La zone Urbaine « U » qui correspond aux espaces urbanisés du territoire ou aux espaces suffisamment équipés pour desservir les constructions à venir, elle est divisée en secteurs :
 - Ua : cœur de ville,
 - Ub : noyaux anciens discontinus du cœur de ville,
 - Uc : habitat discontinu du noyau urbain,
- La zone agricole « A » qui correspond aux espaces agricoles à préserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique, elle comprend plusieurs secteurs
 - A : terres agricoles à préserver,
 - Aaa : exploitations agricoles,
 - Ae : activités économiques dans la zone agricole,
 - Ah : habitat dans la zone agricole,
- La zone naturelle N qui correspond aux espaces naturels à protéger au titre de la qualité des sites, milieux naturels et paysages du point de vue esthétique, historique ou écologique.

ARTICLE 3 : ARTICLE R 151-21 DU CU

Rappel de l'article R151-21 du code de l'Urbanisme « *Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.*

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Par dérogation à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont applicables à l'intérieur de l'opération.

ARTICLE 4 : ZONE INONDABLE

Le territoire est en partie couvert par le risque inondable identifié dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I) du bassin versant de la rivière Save.

Le PPRi approuvé vaut, dans ses indications et son règlement, servitude d'utilité publique. A ce titre, il est opposable aux tiers.

En cas de dispositions différentes entre les dispositions du PPRi et du PLU, les dispositions du document le plus contraignant prévalent.

ARTICLE 5 : LEXIQUE

↳ LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations et des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les

bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

➔ AUTRES DEFINITIONS

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et trémies qui se rattachent aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,

- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Espaces de pleine terre

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou non cimentée.

Zones U

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

A.1 Interdiction de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitations agricoles et forestières,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - Industrie,
 - Entrepôt non nécessaire à des activités admises dans la zone,

A.2 Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Sont autorisées sous conditions les destinations et sous-destinations suivantes si elles ne sont pas génératrices de nuisances pour les constructions et installations environnantes :

- Commerce et activités de service :
 - Artisanat et commerce de détail,
 - Activités des services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - Restauration,
 - Hébergement hôtelier et touristique.

A.3 Interdiction de certains usages et affectations des sols, et des certains types d'activités ou suivant la nature des constructions

Sont interdites les affectations du sol suivantes :

- les terrains de campings et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules,
- les installations classées non liées aux activités admises dans la zone,
- les carrières.

A.4 Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions

Sans objet

A.5 Autres

1) Changement de destination

Sans objet.

2) Règles différenciées selon le niveau

Sans objet.

B) CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux piscines

B.1 Volumétrie et implantation des constructions

B.1.a Reculs et implantations des constructions

⇒ **Secteur Ua**

- Implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de l'emprise publique ou du front bâti existant.

Les extensions pourront être implantées à l'alignement du bâti d'origine.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

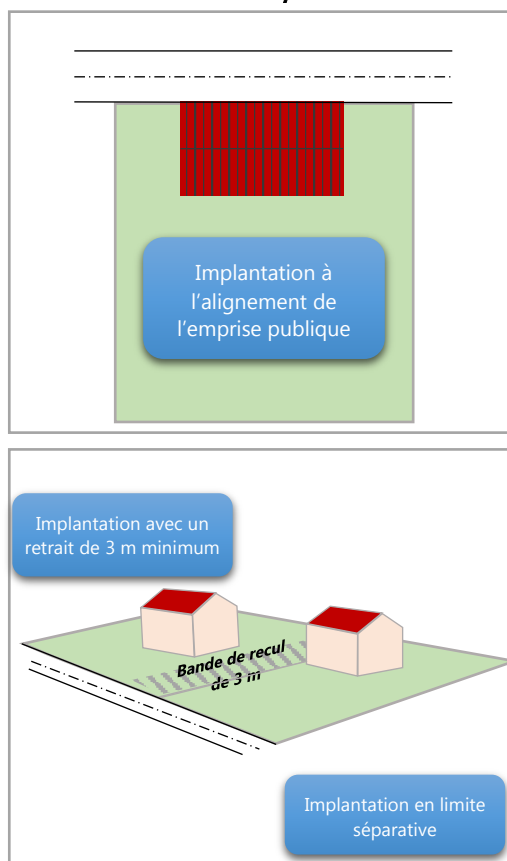
Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport la limite séparative latérale.

Les extensions pourront être implantées à l'alignement du bâti d'origine.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

Non réglementé.

Schémas de principe à caractère explicatif



Schémas de principe à caractère explicatif

⇒ Secteurs Ub et Uc

- Implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques :

Par rapport à l'emprise publique et aux voies publiques ou privées existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait de 5 mètres minimum,

Les extensions pourront être implantées à l'alignement du bâti d'origine.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport la limite séparative latérale.

Les extensions pourront être implantées à l'alignement du bâti d'origine.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

Non réglementé.

B.1.b Hauteur des constructions

⇒ Secteur Ua

La hauteur sur rue ne devra pas dépasser R+1+combles (rez-de-chaussée + 1 étage + combles) ou ne pas excéder la hauteur des bâtiments riverains.

⇒ Secteur Ub

La hauteur sur rue ne devra pas dépasser R+1+combles (rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

⇒ Secteurs Uc

La hauteur depuis le sol naturel n'excèdera pas 7 mètres sous sablière ou 8 mètres à l'acrotère.

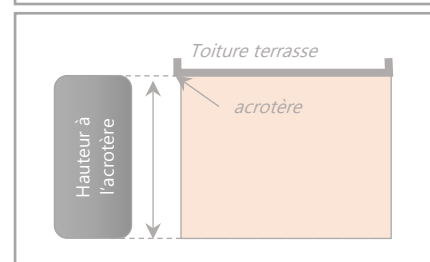
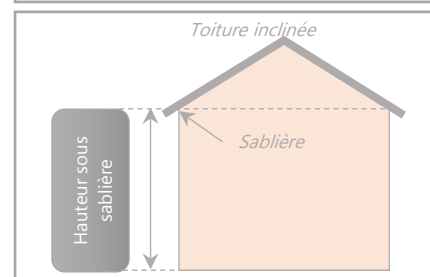
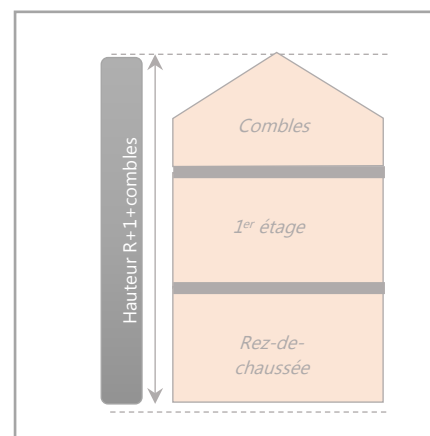
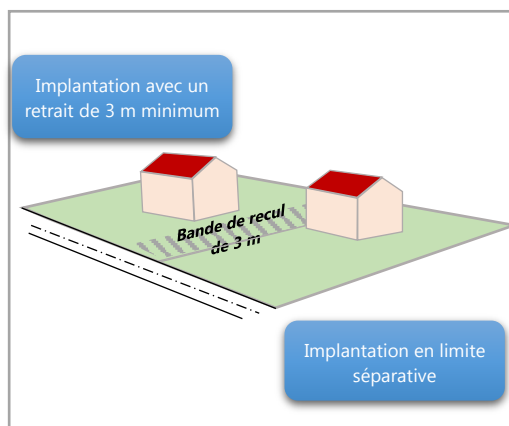
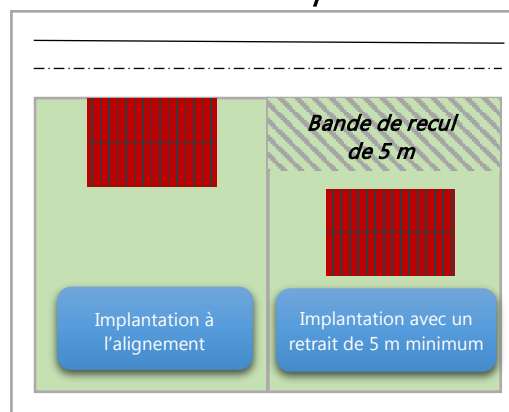
B.1.c Emprise au sol et densité

⇒ Secteurs Ua et Ub

Non règlementé.

⇒ Secteur Uc

L'emprise au sol cumulée des constructions (hors piscine) n'excèdera pas 50 % de l'unité foncière.



B.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Toutes les constructions et modifications de l'aspect extérieur des bâtiments existants doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

B.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

⇒ **Secteurs Ua et Ub**

Les toitures seront de préférence en tuiles courbes et dans les tons rouges.

Les teintes de tuiles foncées, notamment gammes du gris et du noir, sont interdites.

⇒ **Dans les secteurs Ua, Ub, Uc**

Les constructions nouvelles, hors annexes, doivent avoir un volume simple présentant des proportions en harmonie avec les constructions environnantes.

B.2.b Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures ne peuvent dépasser 1,6 m. de hauteur et sont constituées par :

- Soit une haie vive doublée ou non d'un grillage,
- Soit d'un mur de soubassement n'excédant pas 1 m. de hauteur pouvant être surmonté d'un système à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 1,6 m. de hauteur.

Les murs de clôtures seront enduits de la même teinte que la construction principale.

Les clôtures situées en interface avec la zone agricole (A) ou naturelle (N) seront composées d'une haie d'essences mélangée, doublée ou non d'un grillage.

B.3 Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

B.3.a Coefficient de biodiversité

Non réglementé.

B.3.b Plantations à réaliser

Sur les unités foncières en limite avec la zone A (agricole) et N (naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole ou naturelle.

B.3.c Parties inconstructibles

Non réglementé.

B.4 Stationnement

Il doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

Pour les constructions nouvelles, les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher cumulée à compter de la date d'approbation du PLU ; le changement d'affectation de bâtiments existants ayant pour objet de créer de nouveaux logements, il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.

C) EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.a Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

C.1.b Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles ou à créer se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

C.2.b Assainissement

⇒ **Eaux usées**

L'assainissement non collectif est autorisé sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que les logements doivent faire l'objet d'une étude spécifique conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et cours d'eau est interdite.

⇒ **Eaux pluviales**

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.

C.3 Equipements et installations d'intérêt général

C.3.a Déchets

Non réglementé.

C.3.b Energie

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication, de vidéocommunication autres que celles assurant provisoirement une desserte isolée doivent être réalisées avec une technique discrète et en nombre suffisant conformément aux réglementations en vigueur.

C.3.c Bâti et aménagement

Les locaux et installations techniques (boitiers, coffret, armoires, regard...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions dans la mesure du possible. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

Zones A

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

A1) Interdiction de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

⇒ **Secteurs A, Aaa, Ae, Ah :**

Sont interdites les destinations du sol non mentionnées au paragraphe A2 suivant.

A2) Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Dans les zones couvertes par le risque inondation identifié dans le PPR Inondation Save concernant la commune, s'applique le règlement du PPRI, notamment les dispositions suivantes :

- Dans ces zones les aménagements tels que buttes ou merlons sont interdits,
- Les clôtures sont règlementées : les murets ne sont pas autorisés, sont interdites les clôtures à perméabilité inférieure à 80 %, les clôtures constituant un obstacle à l'écoulement de l'eau et aggravant le niveau d'aléa sur les parcelles voisines, tous les murs pleins et tous les soubassements quels qu'ils soient, les écrans pleins constitués de paillage, géotextile, bambous, ... les haies denses, les grillages à maille serrée.

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

⇒ **Dans le secteur A :**

Ne sont autorisées que les destinations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

⇒ **Secteur Aaa**

Sont autorisées les destinations du sol suivantes :

- La création et l'extension de logement et leurs annexes liés à une exploitation agricole,
- Commerce et activités de service liés à une exploitation agricole,

- Les constructions et installations en lien ou utiles à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

⇒ **Secteur Ae**

Sont autorisées les destinations du sol suivantes :

- Les extensions des constructions existantes à usage de logement ou habitation à l'approbation du PLU dès lors qu'elles n'excèdent pas 50 % de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU dans la limite 50 m² de surface de plancher,
- La construction d'annexes, hors piscines, à l'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles n'excèdent pas 40 m² d'emprise au sol,
- Les piscines,
- Commerces et activités de service dès lors que l'extension ou la création des bâtiments n'excède pas 200 m² de surface de plancher.

⇒ **Secteur Ah :**

Sont autorisées les destinations du sol suivantes :

- Les extensions des constructions existantes à usage de logement ou habitation à l'approbation du PLU dès lors qu'elles n'excèdent pas 50 % de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU dans la limite 50 m² de surface de plancher,
- La construction d'annexes, hors piscines, à l'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles n'excèdent pas 40 m² d'emprise au sol,
- Les piscines.

A3) Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités ou suivant la nature des constructions

⇒ **Secteurs A, Aaa et Ah :**

Sont interdits les usages et affectations des sols suivantes :

- les terrains de campings et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées lorsqu'ils ne sont pas liés ou utiles à une activité agricole,
- les dépôts de véhicules,
- les carrières,
- les affouillements et exhaussements de sols non liés à l'édification de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole.

⇒ **Secteur Ae :**

Sont interdits les usages et affectations des sols suivantes :

- les terrains de campings et de caravanage,

- les habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées lorsqu'ils ne sont pas liés ou utiles à une activité agricole,
- les carrières,

A4) Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions

Sans objet.

A5) Autres

1) Changement de destination

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du CU est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'il est contenu dans l'enveloppe bâtie existante et qu'il est traité dans le respect de ses caractères architecturaux originels de la construction.

B) CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

B.1 Volumétrie et implantation des constructions

B.1.a Reculs et implantations des constructions

⇒ **Secteurs Ah et Ae**

- Implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait de 5 mètre minimum par rapport à l'emprise publique et aux voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Les extensions pourront être implantées à l'alignement du bâti d'origine.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions devront être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les extensions pourront être implantées à l'alignement des constructions existantes.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non règlementé.

⇒ **Secteurs A et Aaa**

- Implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques :

Non règlementé.

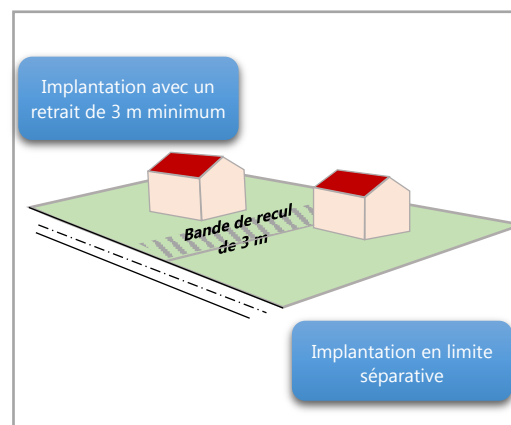
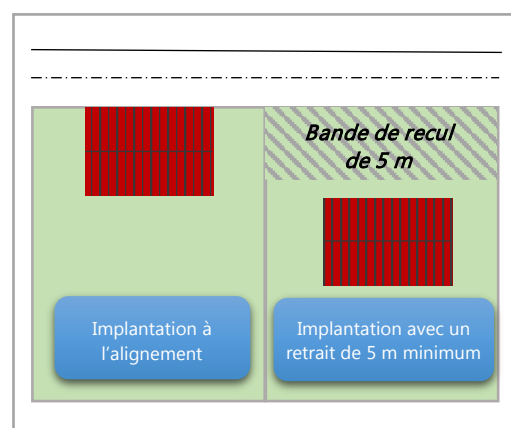
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Non règlementé.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

Non règlementé.

Schémas de principe à caractère explicatif

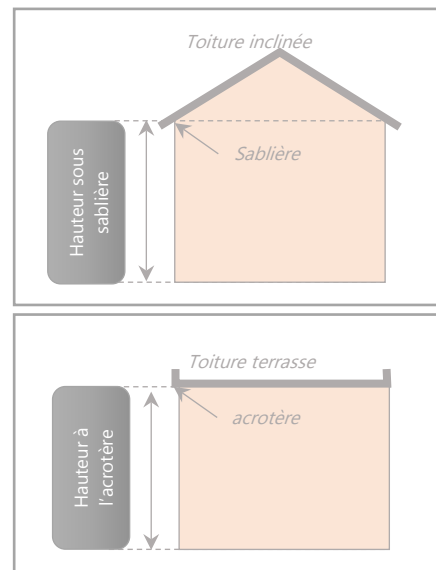


B.1.b Hauteur des constructions

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder :

- 12 mètres pour des bâtiments agricoles,
- 15 mètres pour les bâtiments techniques tels que les silos, les séchoirs, ...
- 7 mètres sous sablière ou 8 mètres à l'acrotère pour les autres constructions.

Schémas de principe à caractère explicatif



B.1.c Emprise au sol et densité

⇒ **Secteurs A et Aaa :**

Non règlementé.

⇒ **Secteur Ah :**

Les dispositions de l'article A2 s'appliquent.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions n'excèdera pas 30 % de la surface de l'unité foncière comprise dans le secteur.

⇒ **Secteur Ae :**

Les dispositions de l'article A2 s'appliquent.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions n'excèdera pas 30 % de la surface de l'unité foncière comprise dans le secteur.

B.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

B.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Les constructions nouvelles, hors bâtiments ou constructions techniques agricoles et annexes, doivent avoir un volume simple présentant des proportions en harmonie avec les constructions environnantes.

B.2.b Caractéristiques architecturales des clôtures

⇒ **Secteurs A et Aaa :**

Non réglementé.

⇒ **Secteurs Ah et Ae:**

Les clôtures ne peuvent dépasser 1,6 m. de hauteur et sont constituées par :

- Soit une haie vive doublée ou non d'un grillage,
- Soit d'un mur de soubassement n'excédant pas 1 m. de hauteur pouvant être surmonté d'un système à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 1,6 m. de hauteur.

B.3 Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

B.3.a Coefficient de biodiversité

Non réglementé.

B.3.b Plantations à réaliser

La diversification des essences de type champêtre sera privilégiée.

Sur les parcelles en limite ou en interface avec le secteur A (agricole) et a zone N (Naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

L'intégration des bâtiments agricoles dans le paysage sera accompagnée si nécessaire de plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère ou un masque végétal, afin de composer un écran végétal entre le bâti agricole et les espaces cultivés.

B.3.c Parties inconstructibles

Non réglementé.

B.4 Traitement environnemental et paysager des espaces

B.4.a Continuités et corridors écologiques

Les éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du CU sur le document graphique ne peuvent faire l'objet d'arrachage ou de dessouchage. Néanmoins, dans le cas où un arrachage ou un dessouchage est justifié, une plantation sera réalisée sur un linéaire au moins équivalent à proximité du linéaire supprimé.

B.4.b Prescriptions concernant les éléments paysagers identifiés

Non réglementé.

B.5 Stationnement

Il doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

Pour les constructions nouvelles, les extensions de plus de 100 m² de surface de plancher (hors bâtiments agricoles) ; le changement d'affectation de bâtiments existants ayant pour objet de créer de nouveaux logements, il est exigé au moins 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

C) EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.a Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

C.1.b Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours.

C.2.b Assainissement

⇒ **Eaux usées**

L'assainissement non collectif est autorisé sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que les logements doivent faire l'objet d'une étude spécifique conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et cours d'eau est interdite.

⇒ **Eaux pluviales**

En l'absence de réseau collecteur, les aménagements sur le terrain, nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et cours d'eau est interdite.

C.3 Equipements et installations d'intérêt général

C.3.a Déchets

Toute opération devra être en mesure de stocker les déchets selon les principes de la collecte sélective mise en place par l'EPCI qui en exerce la compétence.

C.3.b Bâti et aménagement

Les locaux et installations techniques (boitiers, coffret, armoires, regard...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions dans la mesure du possible, sauf pour les constructions agricoles, notamment les bâtiments recouverts de panneaux photovoltaïques. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.

Zones N

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

A1) Interdiction de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Sont interdites les destinations du sol non mentionnées au paragraphe A2 suivant.

A2) Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

Dans les zones couvertes par le risque inondation identifié dans le PPR Inondation Save concernant la commune, s'applique le règlement du PPRI, notamment les dispositions suivantes :

- Dans ces zones les aménagements tels que buttes ou merlons sont interdits,
- Les clôtures sont règlementées : les murets ne sont pas autorisés, sont interdites les clôtures à perméabilité inférieure à 80 %, les clôtures constituant un obstacle à l'écoulement de l'eau et aggravant le niveau d'aléa sur les parcelles voisines, tous les murs pleins et tous les soubassements quels qu'ils soient, les écrans pleins constitués de paillage, géotextile, bambous, ... les haies denses, les grillages à maille serrée.

Sont autorisées les destinations du sol suivantes :

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

A3) Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités ou suivant la nature des constructions

⇒ **Secteur N :**

Sont interdits les usages et affectations des sols suivantes :

- les terrains de campings et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules,
- les carrières,
- les affouillements et exhaussements de sols.

A4) Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions

Sans objet.

A5) Autres

2) Changement de destination

Sans objet.

3) Règles différenciées selon le niveau

Sans objet.

B) CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

B.1 Volumétrie et implantation des constructions

B.1.a Reculs et implantations des constructions

- Implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques :

Non réglementé.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Non réglementé.

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Non réglementé.

B.1.b Hauteur des constructions

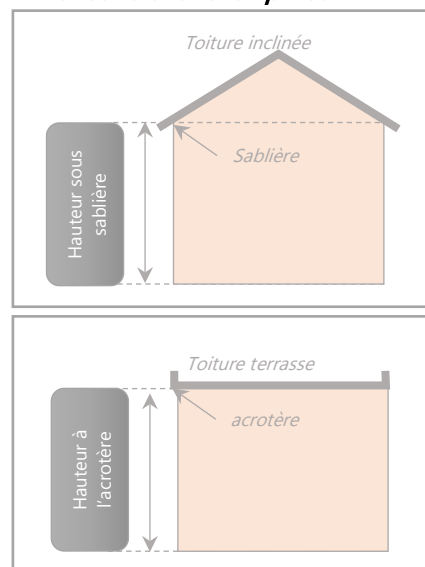
La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder :

- 10 mètres pour des bâtiments forestiers.
- 7 mètres sous sablière ou 8 mètres à l'acrotère pour les autres constructions.

B.1.c Emprise au sol et densité

Non réglementé.

Schémas de principe à caractère explicatif



B.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

B.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Non réglementé.

B.2.b Caractéristiques architecturales des clôtures

Non réglementé.

B.2.c Bâti soumis à permis de démolir

Non réglementé.

B.2.d Bâti identifié

Non réglementé.

B.2.e Performances énergétiques

Non réglementé.

B.3 Traitement environnemental et paysager des abords des constructions

B.3.a Coefficient de biodiversité

Non réglementé.

B.3.b Plantations à réaliser

Sur les parcelles en limite ou en interface avec la zone A (agricole) et N (naturelle), des plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

L'intégration des bâtiments agricoles dans le paysage sera accompagnée de plantations denses et diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère ou un masque végétal, afin de composer un écran végétal entre le bâti agricole et les espaces cultivés.

B.3.c Parties inconstructibles

Non réglementé.

B.4 Traitement environnemental et paysager des espaces

B.4.a Continuités et corridors écologiques

Les éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du CU sur le document graphique ne peuvent faire l'objet d'arrachage ou de dessouchage. Néanmoins, dans le cas où un arrachage ou un dessouchage est justifié, une plantation sera réalisée sur un linéaire au moins équivalent à proximité du linéaire supprimé.

B.4.b Prescriptions concernant les éléments paysagers identifiés

Non réglementé.

B.5 Stationnement

Il doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

C) EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.a Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

C.1.b Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours.

C.2.b Assainissement

⇒ Eaux usées

L'assainissement non collectif est autorisé sous réserve que les dispositifs d'assainissement soient conformes à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions autres que les logements doivent faire l'objet d'une étude spécifique conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et cours d'eau est interdite.

⇒ Eaux pluviales

En l'absence de réseau collecteur, les aménagements sur le terrain, nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés et cours d'eau est interdite.

C.3 Equipements et installations d'intérêt général

C.3.a Déchets

Non réglementé.

C.3.b Bâti et aménagement

Les locaux et installations techniques (boitiers, coffret, armoires, regard...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions dans la mesure du possible. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer de la façon la plus satisfaisante.