

Département
Du Lot

Commune de
CAPDENAC-LE-HAUT



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4 - PARTIE REGLEMENTAIRE

4.1 - REGLEMENT : PARTIE ECRITE

ELABORATION :

Arrêtée le :

22 septembre 2008

Approuvée le :

Exécutoire le :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

Elaboration prescrite le 05/10/2000

Atelier Sol et Cite
Gérard FRESQUET-Brigitte FRAUCIEL
Urbanistes OPQU- Architectes dplg
23 route de Blagnac - 31200 TOULOUSE
Faubourg de Narcès - 46800 MONTCUQ
Tel : 05.61.57.86.43 - Fax : 05.61.57.97.78
E-Mail : soletcite@wanadoo.fr

4.1

SOMMAIRE

<u>SOMMAIRE</u>	<u>2</u>
<u>CHAPITRE 1-DISPOSITIONS GENERALES</u>	<u>3</u>
<u>CHAPITRE2-</u>	<u>7</u>
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES</u>	<u>7</u>
<u>ZONE U</u>	<u>8</u>
<u>ZONE AU</u>	<u>21</u>
<u>ZONE A</u>	<u>30</u>
<u>ZONE N</u>	<u>35</u>
<u>ANNEXE</u>	<u>41</u>

CHAPITRE 1-DISPOSITIONS GENERALES

1- CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de CAPDENAC-LE-HAUT.

2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du PLU se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public du R.N.U., ci-après :

Extrait du rapport de présentation :

« Sont et demeurent notamment applicables au territoire concerné

1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme

R 111-2 : salubrité et sécurité publique ;

R 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique

R 111-5 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement

R 111-15 : respect des préoccupations d'environnement

R 111-21 : respect du patrimoine, naturel et historique.

2 - Les articles L 111.7, L 111.8, L111.9, L 111.10.

3 - Les servitudes d'utilité publique répertoriées en annexe spécifique du dossier de plan local d'urbanisme.

4 - Les périmètres visés à l'article R 123.13 qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont répertoriés à titre d'information sur les documents graphiques :

Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées (code de l'environnement, article L 571.10) et faisant l'objet de l'arrêté préfectoral du 12 juillet 2006 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le Lot et annexé au présent plan local d'urbanisme. »

3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte des zones et des secteurs de zones :

ZONES URBAINES :

- La zone U
 - o secteur Ua
 - o secteur Ub,
 - o secteur Ue,
 - o secteur Up

ZONES D'URBANISATION FUTURE :

- la zone AU
 - o secteur AU1
 - o secteur AU0
 - sous-secteur AU0e

ZONE AGRICOLE :

- la zone A

ZONE NATURELLE :

- la zone N
 - o secteur Na

Le territoire comporte également :

- Des EMPLACEMENTS RESERVES aux voies et ouvrages publics.

4- ORGANISATION DU REGLEMENT

Extrait du rapport de présentation :

« Article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : les conditions de desserte par les réseaux

Article 5 : la superficie minimale des terrains

Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : l'emprise au sol des constructions

Article 10 : la hauteur des constructions

Article 11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Article 12 : le stationnement

Article 13 : les espaces libres et les plantations

Article 14 : le coefficient d'occupation des sols. »

5- OUVRAGES TECHNIQUES D'INTERET COLLECTIF

Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 de chaque zone, l'édification d'ouvrage techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisé dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

6- RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée après un sinistre à l'exception des sinistres liés aux risques naturels majeurs, dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

7- PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

La commune est concernée par l'arrêté n°2009/03 déterminant la zone géographique d'archéologie préventive.

Dans les secteurs définis par l'arrêté les autorisations d'urbanisme se conformeront aux dispositions prescrites dans ledit arrêté.

Extrait du rapport de présentation :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions (...) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet (article L531-14 du code du patrimoine).

Le service compétent relevant de la préfecture de région Midi-Pyrénées est le Service Régional de l'Archéologie, 32 rue de la Dalbade, BP 811, 31080 Toulouse cedex 6.

Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine des services préfectoraux en absence de zonages particuliers pour certaines opérations d'urbanisme (ZAC, lotissements, opérations soumises à étude d'impact, travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article 442-3-1 du code de l'urbanisme), et la possibilité de prendre l'initiative de cette saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles auraient connaissance.

L'article L332-2 du code pénal prévoit les peines encourues au cas de la destruction, la dégradation ou la détérioration réalisée sur « un immeuble classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ».

Conformément aux dispositions du décret n°2007-18 du 5 janvier n2007, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'un partage en propriété ou en jouissance, les règles du plan local d'urbanisme s'appliquent à l'intérieur du lotissement ou de la construction.

8 PRISE EN COMPTE DES RISQUES

La commune est concernée par les risques majeurs d'inondation, mouvement de terrain et rupture de barrage. Ils sont étudiés dans le Dossier Communal Synthétique des risques annexé au présent dossier de P.L.U, il doit être consulté et servir de document de base de référence avant la réalisation de projets d'aménagement.

Les secteurs soumis aux risques Inondation identifiés par le Plan de Prévention du Risque Inondation ou la Cartographie Informatrice des Zones Inondables dressées par la DIREN, doivent se conformer aux prescriptions réglementaires correspondantes.

CHAPITRE2-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

ZONE U

Extrait du rapport de présentation :

« La zone Urbaine U est divisée en 4 secteurs :

- deux secteurs d'habitat :

1. le secteur Ua qui correspond au centre historique de la ville, où le bâti est construit généralement en mitoyenneté et à l'alignement de l'emprise publique. Il regroupe une diversité de fonctions (habitat, équipements publics, commerces,...). Les Villages d'Ournes et Clayrou, ainsi que le hameau de Cazals ayant des caractéristiques patrimoniales approchant celle du bourg, sont aussi concernés par ce secteurs Il s'agit de zones patrimoniales dont il convient d'assurer la conservation du bâti et son amélioration, tout en assurant la préservation de son caractère à travers le maintien de sa cohérence urbaine et la mise en valeur de son patrimoine architectural.

2. Le secteur Ub qui comprend l'ensemble des tissus urbains généralement composés sous des formes diverses. Ces espaces sont équipés, et sont soit déjà bâtis, caractérisés par une mixité fonctionnelle et typologique, soit à constituer. La zone Ub englobe à la fois des maisons individuelles diffuses et des opérations d'ensemble, ainsi que des équipements publics, et des petits locaux d'activités. Une densification et une recomposition de ce tissu sont recherchées. L'enjeu majeur est d'engager sa mutation et de le restructurer.

- un secteur à vocation d'activité Ue, qui intègre l'ensemble des secteurs d'activité existants, il vise à autoriser des extensions limitées de bâtiments existants. »

- un secteur dédié aux équipements publics Up, ayant pour vocation la construction d'équipements publics.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

1 Dans les secteurs Ua, Ub et Up

1.1. Les constructions et installations à usage :

- industriel,
- De commerce,
- d'artisanat,
- d'entrepôt,
- agricole,

à l'exception de celles autorisées dans l'article 2.

- 1.2. La démolition des éléments de patrimoine identifiés sur les documents graphiques, en application de l'article L 123-1§7 du Code de l'Urbanisme:
- 1.3. Les lotissements à usage d'activités.
- 1.4. Les terrains de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 1.5. Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 1.6. Les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.7. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.8. Les dépôts de matériaux et de véhicules non liés à une activité.

2 Dans le secteur Ue :

- 2.1. Toute construction nouvelle
- 2.2. L'extension de constructions existantes, à l'exception de celles autorisées dans l'article 2.
- 2.3. Le changement d'affectation des constructions, à l'exception de celles autorisées dans l'article 2.

3 Dans le secteur Up :

- 3.1. toute construction à l'exception des équipements publics et des logements liés à leur surveillance.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

1 Dans les secteurs Ua, Ub :

- 1.1. Les installations classées (Pressing, Garage, Pharmacie, ...) et l'extension des installations classées existantes si elles sont nécessaires à la vie du centre-bourg, du hameau ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et si elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou si des dispositions sont prises pour en réduire les effets.
- 1.2. les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement ouvertes au public.

2 Dans le secteur Ua :

2.1. Les constructions et installations nouvelles à usage :

- De commerce et d'artisanat

à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins et qu'elles soient inférieure à 150 m² de surface de vente,

2.2. L'extension des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, à usage :

- d'artisanat,
- d'entrepôt
- de commerces

à condition :

- qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins
- et qu'elles soient inférieures à 150 m² au total de SHON ou que les extensions ne dépassent pas 20% de l'existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

3 Dans le secteur Ub

3.1. Les constructions et installations nouvelles à usage :

- De commerce

à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins et qu'elles soient inférieure à 350 m² de surface de vente,

3.2. L'extension des constructions et installations existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme à usage :

- d'artisanat,
- d'entrepôt
- de commerces

à condition :

- qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins
- et qu'elles soient inférieures à 350 m² au total de SHON ou que les extensions ne dépassent pas 20% de l'existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

3.3. L'extension des constructions et installations existantes à usage agricole à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins et dans la mesure de 20% de l'existant.

4 Dans le secteur Ue

4.1. L'extension de constructions existantes à condition

- que l'extension ne soit pas supérieure à 10% de la surface des constructions existantes sur la parcelle,
- que l'extension ne modifie pas la capacité des réseaux actuels,
- que l'extension ne modifie pas la sécurité des accès,
- que la capacité en parking soit suffisante.

4.2. Le changement d'affectation des constructions à condition

- que le changement d'affectation ne modifie pas la capacité des réseaux actuels,
- que le changement d'affectation ne modifie pas la sécurité des accès,
- que la capacité en stationnement soit suffisante.

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

1 Dans les secteurs Ua, Ub et Ue

1.1. Accès

Les accès sont soumis à permis de voirie.

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 et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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.

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

1.2. Voirie

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 publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse ne seront autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.

1.3. Implantation des constructions par rapport au passage des réseaux

Les pétitionnaires devront se référer au passage des réseaux pour l'implantation des constructions (eau, assainissement, électricité, irrigation, ...). La construction ne pourra s'implanter au dessus d'un réseau.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

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

2 Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexe et à la réglementation en vigueur. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur. Ils devront permettre un raccordement au réseau d'assainissement collectif à venir.

Dans le secteur Ue :

Une étude particulière devra être réalisée et permettra de définir le type de dispositif à mettre en œuvre, en référence à l'art 14 de l'arrêté du 6 Mai 96 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif. Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau collectif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du code de la santé publique et par l'article R 111.12 du code de l'urbanisme.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles seront traitées sur place et rejetées dans le milieu naturel après traitement.

Tout rejet d'eau résiduaire industrielle sans pré-traitement dans les fossés, cours d'eau ou égouts fluviaux est formellement interdit.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'infiltration des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, les fossés mères devront être maintenus.

En l'absence de réseau, 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 qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements et dispositifs devront répondre aux prescriptions en vigueur.

3 Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Sans objet.

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

1 Dans le secteur Ua

Les constructions principales seront implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

2 Dans le secteur Ub

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement de l'emprise publique soit avec un retrait maximum de 15,00 mètres par rapport à l'alignement de l'emprise publique.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises par décision motivée :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour tenir compte de l'implantation des bâtiments riverains ;
- Lors de l'étude d'un plan masse concernant un lotissement ;
- En raison de la topographie ou de la nature du sol.

Non réglementé pour les équipements publics.

3 Dans le secteur Ue

Par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, la construction principale devra être implantée à une distance égale à celle des constructions voisines,

4 Dans le secteur Up

Non réglementé.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Dans tous les secteurs

Les constructions seront implantées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements.

2 Dans le secteur Ua

Les constructions seront implantées au moins sur une des deux limites séparatives latérales de l'unité foncière.

3 Dans le secteur Ub

Les constructions peuvent être implantées

-soit en limite séparative
-soit à une distance égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de trois mètres.

Le point de la construction le plus rapproché d'une des limites séparatives sera implanté au maximum à 10,00 mètres de cette limite séparative.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises par décision motivée :

- pour l'extension de bâtiments existant à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour des constructions nouvelles sur des parcelles où existe déjà une construction implantée sur l'une des limites séparatives.
- pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains ;
- lors de l'étude d'un plan masse concernant un groupe d'habitations ou un lotissement, s'il garantit une meilleure conception du tissu urbain,
- en raison de la topographie des lieux ou de la configuration de la parcelle,
- Pour les annexes à l'habitat,
- Pour les secteurs compris dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Pour les bâtiments d'activité pouvant présenter des nuisances par rapport au voisinage.

4 Dans le secteur Ue

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un **minimum de 5 mètres.**

5 Dans le secteur Up

Non règlementé.

ARTICLE U 8 - INPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1 Dans les secteurs Ua, Ub

Non règlementé

2 Dans le secteur Ue

L'implantation de deux constructions non contiguës sur une même propriété doit tenir compte des règles de sécurité et de lutte contre l'incendie. Elles devront respecter un espacement minimum de 4 m.

Toutefois, des distances inférieures pourront être admises, sous réserve du respect des règles de sécurité incendie, après étude justificative.

3 Dans le secteur Up

Non règlementé.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 Dans le secteur Ua

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit.

2 Dans le secteur Ub

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit

Un dépassement peut être autorisé pour les saillies de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonniers, lucarnes, etc...).

La hauteur pourra être portée à 9 m à l'égout du toit dans le cas la pente du terrain avant travaux de la construction est supérieure à 20%.

3 Dans le secteur Ue

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Les dépassements de hauteur peuvent être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

4 Dans le secteur Up

Non règlementé.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 Dans les secteurs Ua, Ub et Up

1.1. Conditions générales :

L'ensemble des teintes des matériaux (toitures, maçonnerie, menuiseries, ...) sera conforme aux teintes locales.

Par ailleurs, il convient de préserver et mettre en valeur les éléments d'architecture existants caractéristiques.

1.2. Typologie et volumétrie

Le corps principal du bâtiment sera de forme simple, rectangulaire ou carré. Les bâtiments annexes au corps principal du bâtiment seront soit dans le prolongement de ce dernier, soit perpendiculaires au corps principal.

Toutefois, des volumétries différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- pour l'extension de bâtiments existant à la date d'approbation du PLU dont l'implantation est à l'alignement de l'emprise publique ;
- Pour tenir compte des limites des tiers et des bâtiments riverains.
- Lors de l'étude d'un plan masse concernant un groupe d'habitations ou un lotissement et s'il garantit une meilleure conception du tissu urbain
- Pour les bâtiments d'activité.

Toutefois, dans tous ces cas, les projets devront s'intégrer de manière harmonieuse dans leur environnement.

1.3. Matériaux et teintes :

L'ensemble des teintes des matériaux (toitures, maçonneries, menuiseries,...) sera conforme aux teintes locales.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne seront pas laissés à nu.

Les enduits seront conformes aux enduits existants du secteur ou aux enduits traditionnels (teinte à dominante ocre).

Toute couleur étrangère aux couleurs traditionnelles sera proscrite (jaunes vifs, teintes roses,...).

Les toitures en tuile devront être monochromes. Les couleurs claires seront proscrites

Pour les bâtiments d'activité, les matériaux et teintes ne devront pas présenter un aspect incompatible avec le caractère des lieux.

2

Dans le secteur Ua

Après accord de l'Architecte des Bâtiments de France des couleurs d'enduits à la chaux, dans le cadre d'une étude polychromique, pourront être accordées.

2.1. Toitures

La règle générale :

Les toitures devront être conformes aux toitures les plus répandues dans l'environnement proche (pentes, matériaux) ou aux toitures traditionnelles et leur pente devra être au moins égale à 35 % pour le volume principal des constructions nouvelles à usage d'habitation.

Pour les parties secondaires en toiture

Les parties secondaires en toitures (appentis, liens entre deux bâtiments, toitures-terrasses, parties vitrées en toiture, panneaux solaires, etc...) peuvent admettre des pentes et des matériaux différents, à condition de garantir une intégration harmonieuse dans l'ensemble.

Dans le secteur Ua

Les faitages, les rives, les génoises seront bâtis traditionnellement.
Toute pièce de zinguerie sera du type zinc.

Dans le secteur Ub

Pour les bâtiments d'activité, des types de toitures différents seront autorisés si ils ne présentent pas un aspect incompatible avec le caractère des lieux.

2.2. Clôtures

Les murets en pierre devront être conservés.

Les clôtures sur rue devront être conformes au caractère des lieux avoisinants ; elles seront :

- Soit du type bâties en pierre,
- soit enduites à l'identique du corps principal d'habitation, et leur couronnement devront être réalisés soit en enduits tons pierre soit en pierre conformément aux pierres existantes,
- Soit en ferronnerie ou en bois avec un soubassement maçonné de 0.90m de hauteur minimum.

Dans le secteur Ua

La hauteur des clôtures sur rue n'excèdera pas 2.25 mètres.

Dans le secteur Ub

Les clôtures pourront être végétalisées avec des végétaux d'essences locales mélangées.

La hauteur maçonnée des clôtures sur rue n'excèdera pas 1,20 mètre, et la hauteur totale 1.80m.

Les clôtures avec un soubassement et une grille ou un grillage rigide seront autorisées en limites séparative latérale.

2.3. Annexes

Elles seront construites dans des matériaux en cohérence ou en harmonie avec le bâtiment principal.

2.4. Petit patrimoine recensé

Le petit patrimoine recensé (murets, pigeonniers, grangettes, puits, fontaines, lavoirs, séchoirs à noix, cazelles, citernes anciennes, calvaires, etc...), qu'il soit signalé ou non sur le plan de zonage, sera préservé. Sa restauration, évolution, réhabilitation sera respectueuse du caractère d'origine.

2.5. Architecture innovante dans le secteur Ub

Dans le secteur Ub, les architectures qui s'inscrivent en décalage avec l'architecture traditionnelle seront autorisées notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement durable.

3 Dans le secteur Ue

3.1. Façades et toitures :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne seront pas laissés à nu.

La couleur blanche ne sera pas utilisée en couleur dominante. Il lui sera préféré des teintes plus foncées ou des tons ocre ou gris clair.

L'architecture des bâtiments sera soignée et qualitative sur les 4 façades.

Les logements attenants aux bâtiments d'activité s'intégreront dans le volume de celui-ci et seront traités dans le même style architectural.

3.2. Clôtures et entrées de lots

- Les éléments composant les clôtures seront d'une grande simplicité et en harmonie avec l'aspect des façades.

- Toutes les clôtures sur rues auront un soubassement maçonné enduit maximum de 0,80m, surélevé d'un grillage rigide ou d'une grille. La hauteur totale ne dépassera pas 1,80m.

- Les clôtures en limite séparatives pourront être constituées d'une grille ou d'un grillage et d'une haie végétale faite d'essences locales mélangées. Les haies mono-spécifiques seront proscrites.

3.3. Emplacements pour la collecte des déchets :

Les emplacements de collecte des déchets devront être entourés d'un écrin végétal fait d'essences locales mélangées, ou d'une clôture en harmonie avec les façades et les clôtures avoisinantes, et pourra être maçonnée ou en bardage bois.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 Dans le secteur Ua et Up

Non règlementé.

2 Dans le secteur Ub

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

Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues, le constructeur est autorisé, pour les places qu'il ne peut réaliser sur son terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit à solliciter une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit à verser une participation financière dans les conditions prévues à l'article R.332.17 du code de l'urbanisme.

3 Dans le secteur Ue

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

Il est exigé, au minimum :

Pour les constructions à usage de commerce :

- Une place de stationnement par 25 m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureau :

- Une place de stationnement par 35 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

Pour les constructions à usage d'hôtels et de restaurants:

Une place de stationnement par chambre,

Une place par 10 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

Activités :

Une place de stationnement par 25 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 Dans le secteur Ua et Up

Sans objet.

2 Dans le secteur Ub :

Espaces libres - Plantations :

Les espaces non bâtis et les aires de stationnement doivent être plantés d'essences locales mélangées.

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

Les haies donnant sur les cheminements piétons, et les espaces publics (rue, place...) seront constituées d'essences locales mélangées.

3 Dans le secteur Ub :

Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :

Dans les lotissements ou groupes d'habitations, il doit être aménagé un espace commun qui sera adapté au contexte de l'opération. Cet espace sera planté d'essences locales et aménagé en espace public.

Dans les lotissements et ensembles d'habitation de plus de 10 unités, il sera créé un espace collectif d'aménagement qui sera planté et aménagé en espace public, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.

La superficie de cet espace collectif sera de 40 m² par logement, et jamais inférieure à 250 m². Ce ou ces espaces collectifs se référeront aux espaces publics traditionnels locaux (coudercs, placettes, jardin public ...), en termes d'organisation, de plantations et d'échelle.

De plus, pour les bâtiments d'activité :

Pour les parties en mitoyenneté avec des secteurs d'habitat, et ce afin de limiter les nuisances, des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées,

Les espaces de stockage devront être entourés d'une haie ou de plantations ayant un effet de masque.

4 Dans le secteur Ue :

Les espaces non bâtis et les aires de stationnement doivent être plantés d'essences locales mélangées.

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

Ces mêmes dispositions devront être prises pour les parties jouxtant des secteurs d'habitat, et ce afin de limiter les nuisances.

Les espaces de stockage devront être entourés d'une haie ou de plantations, denses et diversifiées et faite d'essences locales, composant un effet de masque, ou d'éléments de nature identique à celle du bâtiment principal, ou d'un bardage bois.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE AU

Extrait du rapport de présentation :

« Cette zone comprend des terrains non aménagés réservés pour une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble, soit en continuité de l'urbanisation existante. On distingue deux secteurs :

- Le secteur AU1 située aux lieux-dits Le Causse et Bataillou qui correspond à des terrains réservés pour l'urbanisation future par la réalisation d'opérations cohérentes compatibles avec les orientations d'aménagement intégrées dans le P.L.U. Ce secteur correspond aux secteurs prioritaires dans lesquels l'enjeu est de structurer des extensions urbaines ou de nouveaux hameaux ou quartiers à vocation principale d'habitat.
- Le secteur AU0 comprend des terrains non aménagés, destinés à l'urbanisation future de quartiers d'habitation, sous forme d'opération d'ensemble, dont les réseaux sont en capacité insuffisante pour accueillir leur développement. ils seront ouverts à l'urbanisation intégralement ou partiellement par une procédure de modification du P.L.U. ce secteur comprend également un sous-secteur AU0e qui comprend l'extension future de la zone d'activités du Couquet au lieu-dit Roumanel. »

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1 Dans le secteur AU1 Sont interdits :

1.1. Les constructions et installations à usage :

- agricole

1.2. Les constructions et installations à usage :

- industriel,
- De commerce,
- d'artisanat,
- d'entrepôt,

A l'exception de celles autorisées dans l'article 2.

- 1.3. Les opérations d'aménagement et de constructions autres que celles édictées dans l'article 2
- 1.4. Les lotissements à usage d'activités.
- 1.5. Les terrains de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 1.6. Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,
- 1.7. Les installations et travaux divers à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.8. Les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.9. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.10. Les dépôts de matériaux et de véhicules non liés à une activité

2 Dans le secteur AU0 :

Sont interdites les constructions de toute nature sauf celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE AU- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 Dans le secteur AU1 les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1.1. Les constructions et installations nouvelles à usage :

- d'artisanat,
- d'entrepôt

à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins et qu'elles soient inférieure à 150 m² de SHON et qu'elles soient liées à l'habitation,

1.2. Les constructions et installations nouvelles à usage :

- de commerces et de services

à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins et qu'elles soient inférieure à 150 m² de Surface de Vente et qu'elles soient liées à l'habitation,

1.3. **Les opérations d'aménagement et de construction** à condition qu'elles soient compatibles avec les Schémas d'Aménagement des secteurs AU figurant dans la rubrique « Orientations d'Aménagement » du présent PLU et :

- Soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

1.4. Les installations et travaux divers à condition que ce soient des aires de jeux et de sports, des aires de stationnement ouvertes au public.

2 Dans le secteur AU0 les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE AU- 3 - ACCES ET VOIRIE

1 Dans le secteur AU1

1.1. Accès

La largeur des accès sera de 4,5m minimum.

Les accès individuels directs sur les RD seront interdits. Ils devront être groupés pour être autorisés.

1.2. Voirie et cheminements piétons

Les voiries et cheminements piétons devront être compatibles avec les orientations d'aménagement des secteurs AU.

2 Secteur AU0 : non règlementé

ARTICLE AU- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Dans le secteur AU1

1.1. Eau potable :

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

1.2. Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexe et à la réglementation en vigueur. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur. Ils devront permettre un raccordement au réseau d'assainissement collectif à venir.

Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, 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 qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

1.3. Autres réseaux

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

2 Dans le secteur AU0 : non règlementé

ARTICLE AU- 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIERE

Sans objet.

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

1 Dans le secteur AU1

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement de l'emprise publique soit avec un retrait maximum de 15,00 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises par décision motivée :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour tenir compte de l'implantation des bâtiments riverains ;
- Lors de l'étude d'un plan masse concernant un lotissement ;
- En raison de la topographie ou de la nature du sol.

Non règlementé pour les équipements publics.

2 Dans le secteur AU0 : non règlementé

ARTICLE AU- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Dans tous les secteurs

Les constructions seront implantées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements.

2 Dans le secteur AU1

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit à une distance égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 3 mètres et de dix mètres maximum.

Des implantations différentes pourront être autorisées par décision motivée :

- pour l'extension de bâtiments existant à la date d'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour des constructions nouvelles sur des parcelles où existe déjà une construction implantée sur l'une des limites séparatives.
- pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains ;
- lors de l'étude d'un plan masse concernant un groupe d'habitations ou un lotissement, s'il garantit une meilleure conception du tissu urbain
- en raison de la topographie des lieux ou de la configuration de la parcelle
- Pour les annexes à l'habitat,
- Pour les secteurs compris dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Pour les bâtiments d'activité pouvant présenter des nuisances par rapport au voisinage.

3 Dans le secteur AU0 : non règlementé

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

Non règlementé.

ARTICLE AU- 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE AU- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 Dans le secteur AU1

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit

Un dépassement peut être autorisé pour les saillies de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonniers, lucarnes, etc...).

La hauteur pourra être portée à 9 m à l'égout du toit dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%.

2 Dans le secteur AU0 : non règlementé

ARTICLE AU- 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 Dans le secteur AU1

1.1. Conditions générales :

L'ensemble des teintes des matériaux (toitures, maçonnerie, menuiseries, ...) sera conforme aux teintes locales.

Par ailleurs, il convient de préserver et mettre en valeur les éléments d'architecture existants caractéristiques.

1.2. Typologie et volumétrie

Le corps principal du bâtiment sera de forme simple, rectangulaire ou carré. Les bâtiments annexes au corps principal du bâtiment seront soit dans le prolongement de ce dernier, soit perpendiculaires au corps principal.

Toutefois, des volumétries différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- pour l'extension de bâtiments existant à la date d'approbation du PLU dont l'implantation est à l'alignement de l'emprise publique ;
- Pour tenir compte des limites des tiers et des bâtiments riverains.
- Lors de l'étude d'un plan masse concernant un groupe d'habitations ou un lotissement et s'il garantit une meilleure conception du tissu urbain
- Pour les bâtiments d'activité.

Dans tous ces cas, les constructions s'intégrer de manière harmonieuse dans leur environnement proche

1.3. Matériaux et teintes :

L'ensemble des teintes des matériaux (toitures, maçonneries, menuiseries,...) sera conforme aux teintes locales.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne seront pas laissés à nu.

Les enduits seront conformes aux enduits existants du secteur ou aux enduits traditionnels.

Toute couleur étrangère aux couleurs traditionnelles sera proscrite (jaunes vifs, teintes roses,...).

Les toitures en tuile devront être monochromes. Les couleurs claires seront proscrites

Pour les bâtiments d'activité, les matériaux et teintes ne devront pas présenter un aspect incompatible avec le caractère des lieux.

1.4. Toitures

La règle générale :

Les toitures devront être conformes aux toitures les plus répandues dans l'environnement proche (pentes, matériaux) ou aux toitures traditionnelles et leur pente devra être au moins égale à 35 % pour le volume principal des constructions nouvelles à usage d'habitation.

Pour les parties secondaires en toiture :

Les parties secondaires en toitures (appentis, liens entre deux bâtiments, toitures-terrasses, parties vitrées en toiture, panneaux solaires, etc...) peuvent admettre des pentes et des matériaux différents, à condition de garantir une intégration harmonieuse dans l'ensemble.

Pour les bâtiments d'activité, des types de toitures différentes seront autorisées si elles ne présentent pas un aspect incompatible avec le caractère des lieux.

1.5. Clôtures

Les murets en pierre devront être conservés.

Les clôtures sur rue devront être conformes au caractère des lieux avoisinants ; elles seront :

- Soit du type bâties en pierre,
 - soit enduites à l'identique du corps principal d'habitation,
- et leur couronnement devront être réalisés soit en enduits tons pierre soit en pierre conformément aux pierres existantes
- Soit végétalisées avec des végétaux d'essences locales mélangées.
 - Soit en ferronnerie ou en bois avec un soubassement maçonné de 0.90m de hauteur minimum

La hauteur maçonnée des clôtures sur rue n'excèdera pas 1,20 mètre, et la hauteur totale 1.80m.

Les clôtures avec un soubassement et une grille ou un grillage rigide seront autorisées en limites séparative latérale.

1.6. Annexes

Elles seront construites dans des matériaux en cohérence ou en harmonie avec le bâtiment principal.

1.7. Petit patrimoine recensé

Le petit patrimoine recensé (murets, pigeonniers, grangettes, puits, fontaines, lavoirs, séchoirs à noix, cazelles, citernes anciennes, calvaires, etc...), qu'il soit signalé ou non sur le plan de zonage, sera préservé. Sa restauration, évolution, réhabilitation sera respectueuse du caractère d'origine.

1.8. Architecture innovante

Les architectures qui s'inscrivent en décalage avec l'architecture traditionnelle seront autorisées notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement durable

2 Dans le secteur AU0 : non règlementé

ARTICLE AU- 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 Dans le secteur AU1

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

Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues, le constructeur est autorisé, pour les places qu'il ne peut réaliser sur son terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit à solliciter une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit à verser une participation financière dans les conditions prévues à l'article R.332.17 du code de l'urbanisme.

2 Dans le secteur AU0 : non règlementé

ARTICLE AU- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 Dans le secteur AU1

1.1. Espaces libres - Plantations :

Les espaces non bâtis et les aires de stationnement doivent être plantés d'essences locales mélangées.

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole), des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

Les haies donnant sur les cheminements piétons, et les espaces publics (rue, place...) seront constituées d'essences mélangées.

Des espaces communs plantés doivent être aménagés sur 5% au moins de la surface du terrain de toutes opérations de lotissement ou ensembles d'habitations de 5 logements ou plus.

1.2. Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :

Dans les lotissements ou groupes d'habitations, il doit être aménagé un espace commun qui sera adapté au contexte de l'opération. Cet espace sera planté d'essences locales et aménagé en espace public.

Dans les lotissements et ensembles d'habitation de plus de 10 unités, il sera créé un espace collectif d'aménagement qui sera planté et aménagé en espace public, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.

La superficie de cet espace collectif sera de 40 m² par logement, et jamais inférieure à 250 m².

Ce ou ces espaces collectifs se référeront aux espaces publics traditionnels locaux (coudercs, placettes, ...), en termes d'organisation, de plantations et d'échelle.

2 Dans le secteur AU0:

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces libres doivent être aménagés, plantés et entretenus de telle manière que l'aspect et la propreté de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

ARTICLE AU- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 1 Dans le secteur AU1 : non règlementé**
- 2 Dans le secteur AU0 : Le COS est fixé à 0**

ZONE A

Extrait du rapport de présentation :

« La zone A correspond aux espaces à valeur agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les zones agricoles accueillent les terres agricoles et les constructions liées et nécessaires à cette activité et à son économie. »

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1.1. Les constructions et installations, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'irrigation.
- 1.2. Les constructions (ainsi que leur extension) à usage d'habitation, à condition :
 - Qu'elles soient liées et nécessaires au logement des exploitants agricoles.
 - Qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activité.
- 1.3. Les travaux divers tels que terrains de jeux, de sport et aires de stationnement ouverts au public, et les affouillements et exhaussements du sol nécessités pour l'aménagement de bassins pour l'irrigation ou à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires aux activités agricoles s'exerçant dans la zone, ou dans le cadre d'aménagement d'infrastructures publiques.
- 1.4. Les installations classées si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole,
- 1.5. Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- 1.6. Les constructions prévues ci-dessus à condition qu'elles ne soient pas implantées à moins de 4 mètres de la crête de la berge des ruisseaux ou fossés-mères.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Les sorties directes sur les voies non communales sont autorisées à condition qu'elle fassent l'objet d'une mise en sécurité et sous réserve de l'autorisation du gestionnaire de la voie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable:

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

2 Assainissement :

2.1. Eaux usées :

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexe et à la réglementation en vigueur. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif.

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

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Par rapport aux voies publiques, existantes ou projetées, toute construction devra être implantée

- soit à l'alignement de l'emprise publique, pour retrouver les caractéristiques du bâti ancien,
- Soit à l'alignement de l'une des constructions riveraines,
- Soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise publique.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises par décision motivée :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- Pour tenir compte de l'implantation des bâtiments riverains ;
- En raison de la topographie ou de la nature du sol.

Non réglementé pour les équipements publics.

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

Toute construction devra être implantée à une distance égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- pour les bâtiments à usage d'activité agricole, 9 mètres sous sablière,
- pour les autres constructions : 7 mètres sous sablière.

Les dépassements de hauteur peuvent néanmoins être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 Conditions générales :

L'ensemble des teintes des matériaux (toitures, maçonnerie, menuiseries, ...) sera conforme aux teintes locales.

Par ailleurs, il convient de préserver et mettre en valeur les éléments d'architecture existants caractéristiques.

2 Typologie et volumétrie

Le corps principal du bâtiment d'habitation sera de forme simple, rectangulaire ou carré. Les bâtiments annexes au corps principal du bâtiment seront soit dans le prolongement de ce dernier, soit perpendiculaires au corps principal.

Toutefois, des volumétries différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises par décision motivée :

- pour l'extension de bâtiments existant à la date d'approbation du PLU dont l'implantation est à l'alignement de l'emprise publique ;
- Pour tenir compte des limites des tiers et des bâtiments riverains.
- Lors de l'étude d'un plan masse concernant un groupe d'habitations ou un lotissement et s'il garantit une meilleure conception du tissu urbain

3 Matériaux et teintes :

L'ensemble des teintes des matériaux (toitures, maçonneries, menuiseries,...) sera conforme aux teintes locales.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne seront pas laissés à nu.

Les enduits seront conformes aux enduits existants du secteur ou aux enduits traditionnels.

Toute couleur étrangère aux couleurs traditionnelles sera proscrite (jaunes vifs, teintes roses,...).

Les toitures en tuile devront être monochromes. Les couleurs claires seront proscrites

4 Toitures

La règle générale :

Les toitures devront être conformes aux toitures les plus répandues dans l'environnement proche (pentes, matériaux) ou aux toitures traditionnelles et leur pente devra être au moins égale à 35 % pour le volume principal des constructions nouvelles à usage d'habitation. Pour les bâtiments agricoles, l'inscription dans le site sera un élément déterminant du projet.

Pour les bâtiments agricoles, l'inscription dans le site sera un élément déterminant du projet.

Pour les parties secondaires en toiture

Les parties secondaires en toitures (appentis, liens entre deux bâtiments, toitures-terrasses, parties vitrées en toiture, panneaux solaires, etc...) peuvent admettre des pentes et des matériaux différents, à condition de garantir une intégration harmonieuse dans l'ensemble.

5 Annexes

Elles seront construites dans des matériaux en cohérence ou en harmonie avec le bâtiment principal.

6 Murets :

Les murets en pierre devront être conservés.

7 Petit patrimoine recensé

Le petit patrimoine recensé (murets, pigeonniers, grangettes, puits, fontaines, lavoirs, séchoirs à noix, cazelles, citernes anciennes, calvaires, etc....), qu'il soit signalé ou non sur le plan de

zonage, sera préservé. Sa restauration, évolution, réhabilitation sera respectueuse du caractère d'origine.

8 Architecture innovante

Les architectures qui s'inscrivent en décalage avec l'architecture traditionnelle seront autorisées notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement durable

9 Pour les constructions à usage agricole :

Les bâtiments à usage agricole, emploieront des tons proches du milieu environnant. La couleur blanche en couleur dominante est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert, et les imitations de matériaux sont déconseillés, dans un souci d'intégration et de qualité des paysages.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 Ecran végétal autour des bâtiments agricoles :

Des effets de masques autour des constructions et installations agricoles seront réalisés soit avec des plantations d'arbres sous forme de bosquet (et non d'alignement), soit avec des haies végétales d'essences locales mélangées. Cette intégration paysagère des bâtiments fera partie intégrante des demandes de permis de construire.

2 Haies bocagères

Les haies bocagères existantes seront préservées.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE N

Extrait du rapport de présentation :

« **La zone N** a pour vocation d'identifier les secteurs à dominante naturelle de la commune, à préserver pour leur qualité écologique et patrimoniale.

Elle comprend plusieurs secteurs :

Le secteur N : il correspond aux masses boisées et au patrimoine naturel, il recouvre également une partie des zones inondables.

Le secteur Na correspond au bâti existant situé en zone agricole ou naturelle, en discontinuité des zones urbaines et de manière éclatée sur le territoire. Ce zonage permettra une évolution limitée des constructions. »

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.
- 1.2. La démolition des éléments de petit patrimoine identifiés sur les documents graphiques, en application de l'article L 123-1§7 du Code de l'Urbanisme
- 1.3. le défrichage des éléments naturel (bois et arbre remarquable) repérés au titre de l'article L 123-1§7 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique et identifiés pièce 4.3 du présent dossier

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1 Dans tous les secteurs :

- 1.1. la coupe des éléments naturels (bois et arbre remarquable) repérés au titre de l'article L 123-1§7 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique et identifiés pièce 4.3

du présent dossier est soumise à autorisation municipale.

- 1.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, ainsi que les équipements publics s'ils ne sont pas incompatibles avec la vocation de la zone.
- 1.3. Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'impliquent pas d'effet dommageable sur l'environnement.
- 1.4. les aires de stationnement à condition qu'elles ne dépassent pas 5 places.

2 Dans le secteur Na :

- 2.1. La création d'annexes à l'habitat, de piscines, l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à condition qu'elles ne dépassent pas 50 % de l'existant à la date d'approbation du PLU.
- 2.2. Les installations et travaux divers à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec la vocation de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement.
- 2.3. Le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'elles n'aient pas d'effet dommageable sur l'environnement et ne créent pas de nuisances ou de gêne par rapport aux parcelles voisines.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les sorties directes sur les voies non communales sont autorisées à condition qu'elle fassent l'objet d'une mise en sécurité et sous réserve de l'autorisation du gestionnaire de la voie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.1. Eau potable:

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

1.2. Assainissement :

Eaux usées :

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexe et à la réglementation en vigueur. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif.

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

Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur son terrain, les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, les constructions principales devront être implantées :

- soit à l'alignement de l'emprise publique,
- Soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'emprise publique

**ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions à usage habitation devront être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives.

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

Les constructions sur une même propriété seront édifiées à une distance de 15m maximum.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit

Un dépassement peut être autorisé pour les saillies de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonniers, lucarnes, etc...).

La hauteur pourra être portée 9 m à l'égout du toit dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 Conditions générales :

L'ensemble des teintes des matériaux (toitures, maçonnerie, menuiseries, ...) sera conforme aux teintes locales.

Par ailleurs, il convient de préserver et mettre en valeur les éléments d'architecture existants caractéristiques.

2 Typologie et volumétrie

Le corps principal du bâtiment sera de forme simple, rectangulaire ou carré. Les bâtiments annexes au corps principal du bâtiment seront soit dans le prolongement de ce dernier, soit perpendiculaires au corps principal.

Toutefois, des volumétries différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- pour l'extension de bâtiments existant à la date d'approbation du PLU dont l'implantation est à l'alignement de l'emprise publique ;
- Pour tenir compte des limites des tiers et des bâtiments riverains.
- Lors de l'étude d'un plan masse concernant un groupe d'habitations ou un lotissement et s'il garantit une meilleure conception du tissu urbain
- Pour les projets touristiques dont l'activité impose une typologie différente

3 Matériaux et teintes :

L'ensemble des teintes des matériaux (toitures, maçonneries, menuiseries,...) sera conforme aux teintes locales.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne seront pas laissés à nu.

Les enduits seront conformes aux enduits existants du secteur ou aux enduits traditionnels.

Toute couleur étrangère aux couleurs traditionnelles sera proscrite (jaunes vifs, teintes roses,...).

Les toitures en tuile devront être monochromes. Les couleurs claires seront proscrites

4 Toitures

La règle générale :

Les toitures devront être conformes aux toitures les plus répandues dans l'environnement proche (pentes, matériaux) ou aux toitures traditionnelles.

Pour les parties secondaires en toiture

Les parties secondaires en toitures (appentis, liens entre deux bâtiments, toitures-terrasses, parties vitrées en toiture, panneaux solaires, etc...) peuvent admettre des pentes et des matériaux différents, à condition de garantir une intégration harmonieuse dans l'ensemble.

Des adaptations seront admises pour les bâtiments d'activité et de tourisme

5 Clôtures

Les murets en pierre devront être conservés.

Pour les constructions à usage d'habitation : Les clôtures sur rue devront être conformes au caractère des lieux avoisinants ; elles seront :

- Soit du type bâties en pierre
- soit enduites à l'identique du corps principal d'habitation, et leur couronnement devront être réalisés soit en enduits tons pierre soit en pierre conformément aux pierres existantes
- Soit végétalisées avec des végétaux d'essences locales mélangées.
- Soit en ferronnerie ou en bois avec un soubassement maçonné de 0.90m de hauteur minimum

La hauteur maçonnée des clôtures sur rue n'excèdera pas 1,20 mètre, et la hauteur totale 1.80m.

Les clôtures avec un soubassement et une grille ou un grillage rigide seront également autorisées en limites séparative latérale.

6 Annexes

Elles seront construites dans des matériaux en cohérence ou en harmonie avec le bâtiment principal.

7 Petit patrimoine recensé

Le petit patrimoine recensé (murets, pigeonniers, grangettes, puits, fontaines, lavoirs, séchoirs à noix, cazelles, citernes anciennes, calvaires, etc...), qu'il soit signalé ou non sur le plan de zonage, sera préservé. Sa restauration, évolution, réhabilitation sera respectueuse du caractère d'origine.

Les annexes seront traitées dans les mêmes matériaux que ceux des bâtiments principaux.

L'intégration paysagère des annexes fera partie intégrante des demandes de permis de construire.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1 Intégration des constructions dans leur environnement :

De part le caractère diffus de l'urbanisation, des plantations denses et diversifiées devront être composées autour des habitations existantes.

2 Haies bocagères

Les haies bocagères existantes seront préservées.

3 Bois protégés par l'article L 123-1 §7 du code de l'urbanisme

Le document graphique repère par une trame spécifique les éléments du patrimoine naturel à préserver qui peuvent être de bois ou des arbres isolés.

En application de l'article L123-1§7 du code de l'urbanisme, ces éléments du patrimoine paysager sont à préserver.

Pour les bois et arbres remarquables repérés au titre de l'article L 123.1§7 du Code de l'Urbanisme figurant sur la pièce 4.2 document graphique du présent dossier :

- toute coupe ou abatage d'arbre est soumis à déclaration et repeuplement,
- le défrichement est interdit.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXE

LEXIQUE

Alignement : l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

(art. L. 112-1 du Code de la voirie routière)

La procédure d'alignement ne peut être appliquée pour définir les limites d'une voie privée, et ne peut s'appliquer aux chemins ruraux qui font partie du domaine privé de la commune.

Coefficient d'Occupation des Sols (COS) : le rapport entre la surface hors-œuvre nette des constructions et la surface du terrain supportant ces constructions. Il existe plusieurs catégories de COS. Ils peuvent être soit uniques, soit alternatifs, soit différenciés.

(art. R 123-10 du Code de l'Urbanisme)

Construction annexe : construction qui par sa destination, ses caractéristiques et ses dimensions, peut être regardée comme des accessoires du bâtiment d'habitation.

Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) : Déclaration formulée préalablement à la vente d'un bien immobilier compris dans un périmètre de préemption.

Droit de Préemption Urbain (DPU) : droit dont disposent les communes pour acquérir en priorité des biens dès lors qu'ils font l'objet d'une mutation. Ce droit est institué par le Conseil Municipal dans les communes disposant d'un POS ou d'un PLU. Il s'applique tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future.

Emprise au sol : l'emprise au sol se définit par la projection au sol et sur le plan horizontal, de toutes parties de construction situées au dessus du sol, comprenant piscines, balcons, loggias, oriels, bardeaux, débords de toitures, annexes à l'habitat, excepté les terrasses au niveau du sol et non couvertes (dictionnaire de l'urbanisme, éditions du moniteur).

Habitation Légère de Loisirs (HLL) : constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables. Elles sont donc constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière. Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions visées à l'article R. 444-1 du Code de l'Urbanisme.

Harmonie : Accord bien réglé entre les parties d'un tout (L'harmonie des couleurs dans un tableau ou l'harmonie des matériaux dans une architecture)

NOTA : a ne pas confondre avec identique.

Mitoyenneté : la clôture séparant deux fonds contigus est, soit privative, soit mitoyenne. Elle est privative lorsqu'elle est la propriété exclusive du propriétaire de l'un des fonds. Elle est mitoyenne lorsqu'elle appartient aux propriétaires des fonds contigus en copropriété indivise. Toute clôture séparative peut être mitoyenne, quelle que soit sa nature : murs, haies, fossés...

La preuve de la mitoyenneté se fait par la production d'un titre, par la prescription ou par les présomptions légales.

Le montant de l'obligation aux charges de la mitoyenneté (entretien, réparation, reconstruction) est proportionnel au droit de chacun.

Opération d'aménagement d'ensemble : opération d'aménagement basée sur un plan d'aménagement d'ensemble (lotissements, ZAC, habitat groupé...) pouvant regrouper de l'habitat, de l'équipement, commerces, et autres en fonction du caractère de la zone.

Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) : un terrain spécialement aménagé pour l'accueil des HLL et qui fait l'objet d'une procédure d'autorisation alignée sur celle des campings caravanings.

Surface hors-œuvre brute (SHOB) : elle est calculée à partir du nu extérieur des murs de façade : elle englobe tous les murs (y compris les gros murs).

(art. R 112-2 du Code de l'Urbanisme et circulaire du 12 novembre 1990)

En font partie :

- les combles et sous-sols aménageables ou non pour l'habitation.
- les balcons.
- Les loggias, coursives.
- Les toitures-terrasses accessibles ou non.

Ne comprend pas :

- les surfaces non couvertes des terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée.
- les diverses saillies architecturales à caractère décoratif (auvent, marquise, bandeau, corniche, etc...).
- le vide des trémies d'escaliers, d'ascenseur ou de monte-charge, les cabines d'ascenseur, les rampes d'accès.

La SHOB sert à calculer la surface hors-œuvre nette.

Surface hors-œuvre nette (SHON) : on déduit de la surface hors-œuvre brute :

- celle des combles et des sous-sols non aménageables,
- celle des toitures, terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes au rez-de-chaussée,
- celle des parties de bâtiment aménagées en vue du stationnement des véhicules.

La SHON comprend notamment buanderies, ateliers, celliers, salle de jeux, séchoirs, vestiaires ; etc.

La SHON ne comprend pas :

- les caves sans ouvertures,
- les locaux situés dans les combles ou en sous-sol dans la mesure où la toiture est < 1,80m, leur accessibilité est difficile, leur utilisation correspond à des installations techniques (chaufferies, machinerie d'ascenseur, installation téléphonique, stockage des ordures ménagères).
- Une surface égale, de façon forfaitaire à 5% des surfaces hors-œuvre affectées à l'habitation. Cela pour tenir compte de la fraction de l'épaisseur des murs rendue nécessaire pour une meilleure isolation.

La SHON est retenue pour le calcul de la densité d'une construction, notamment au regard du coefficient d'occupation des sols et du plafond légal de densité.

C'est l'élément qui servira de base pour diverses impositions fiscales.

(art. R 112-2 du Code de l'Urbanisme et circulaire du 12 novembre 1990)

Terrain à bâtir : un terrain dont les capacités juridiques et physiques lui permettent de recevoir immédiatement une construction. Cette qualification est notamment utile pour l'évaluation du terrain.

Le terrain peut bénéficier de cette qualification s'il comporte des équipements indispensables comme une voie d'accès, une alimentation en eau potable et en électricité.

Il est également tenu compte des règles d'occupation des sols qui s'appliquent au terrain.

Code de la construction et de l'habitation

Article L112-16

Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions.

Code rural (nouveau)

Article L111-3

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Règlement

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.