

COMMUNE DE DOUZILLAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Extrait des zones A et N

Modification simplifiée
Approuvée le 06/10/2016

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ZONE NATURELLE PROTÉGÉE POUR PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économique.

Elle comprend un secteur :

- Ai, soumis au risque d'inondation de l'Isle (défini par l'atlas des zones inondables).

ARTICLE A.0 - RAPPELS :

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

- 1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L441-1 à L441-3 du Code de l'Urbanisme.
- 2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme et sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même Code.
- 3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés Classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme¹.

II - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le Code Forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article A.2 est interdite.

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

- 1/ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées.
- 2/ L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole.
- 3/ Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :
 - a) Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes, y compris les piscines. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à moins de 200m d'un bâtiment agricole existant, et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante,
 - b) L'extension dans la continuité d'un bâtiment principal à usage d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 40m², sans pouvoir dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU.

¹ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3.

- c) Sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être étroitement liés aux bâtiments de l'exploitation :
- les logements locatifs saisonniers (gîtes ruraux)
 - les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration
 - les piscines dans un rayon de 25 mètres calculés à partir de la façade la plus proche du bâtiment principal à usage d'habitation auquel elles se rattachent,
- d) L'adaptation, la restauration, ou le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial désignés au plan de zonage, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole

4/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la Zone.

5/ Les bâtiments annexes des constructions autorisées dans la Zone. Dans le cas d'une annexe, hors piscine, à un bâtiment principal à usage d'habitation, la construction pourra être réalisée dans un rayon de 20 mètres autour de celui-ci, calculés à partir de la façade la plus proche.

6/ Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :

- aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7/ Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

8/ Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.

9/ Toutefois, dans le secteur Ai :

- Toute occupation ou utilisation du sol est soumise aux principes, préconisations et prescriptions figurant en partie 3 et en annexe i du document « doctrine et préconisations de la MISE 24 en date de décembre 2004 » situé en annexe du dossier de PLU,
- Toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par l'atlas des zones inondables de l'Isle.

10) Après avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, les bâtiments désignés ci-après sont autorisés à changer de destination dans le volume bâti existant (à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU) à condition que ce changement de destination soit à destination d'exploitation agricole et forestière, d'habitation liée à l'activité agricole, ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

Lieu-dit	Références cadastrales
Les Thoumelies	AT 50, 67, 68
Le Treuil	AC 25, 26, 27, 30

SECTION 2- CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

1/ Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ainsi que la collecte des ordures ménagères.

2/ Accès

a) Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

b) Dispositions propres aux accès créés sur la voirie nationale ou départementale, hors agglomération.

Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée.

ARTICLE A 4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1/ Alimentation en eau :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3^ealinéa du Code de l'Urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2/ Assainissement :

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc.) abandonné ou non, est interdit.

3/ Autres réseaux :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du Code de l'Urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

1- Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article A 4 ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, nature du sol, pente...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

2- Non réglementé dans les autres cas.

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

1- Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des voies publiques, sauf dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement,
- l'extension d'une construction existante peut être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.

2 - Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 10 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur, les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension visés à l'article A 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- pour les bâtiments annexes visés à l'article A 2.
- pour les bâtiments agricoles, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées visées à l'article A.2.

Dans ces deux derniers cas, la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 3,50 mètres lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

Le nombre d'annexes ne devra pas être supérieur à 3 autour d'un bâtiment principal à usage d'habitation.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'extension d'un bâtiment principal à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la révision simplifiée n°1 du PLU et sera limité à une emprise totale de 50 m².

L'emprise totale des annexes, hors piscine, est limitée à 50 m² sans pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal et ses extensions auxquels elles se rattachent.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

a) Définition :

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la dite façade.

b) Règles :

La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur des extensions des bâtiments à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant à l'exception de création d'étage et dans la limite d'une hauteur maximale fixée à 7 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes à un bâtiment principal à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur de celui-ci et de ses extensions.

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

A/ Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B/ Prescriptions particulières aux constructions à usage d'habitations

1 - Façades et menuiseries

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings etc. est interdit.

Les façades des constructions seront réalisées de manière à assurer une intégration discrète vis-à-vis de l'environnement : les enduits seront de couleur ocre, sable, blanc cassé ou gris ou approchant, en cohérence avec le nuancier de teinte disponible en mairie.

Les extensions doivent être traitées à l'identique de la construction principale, ou en matériaux de substitution compatibles avec l'existant.

Les couleurs des menuiseries seront également choisies en cohérence avec le nuancier disponible en mairie.

2 - Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art.

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %.
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 100 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 100 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

La couleur des tuiles est de préférence couleur terre cuite naturelle ou vieillie.

3 - Volumes des constructions

On privilégiera des volumes simples en cohérence avec les volumes traditionnels de type parallélépipède ou en L.

Le sens du faîtage sera parallèle à la plus grande dimension du bâtiment et de préférence parallèle aux courbes de niveau du terrain.

4 - Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Toutefois, lorsque ces bâtiments sont accolés à la construction principale, une toiture aménagée en terrasse peut être admise à condition d'être accessible. Celle-ci doit alors être bordée d'un garde-corps en bois, ou métallique.

5 - Implantation

L'implantation des constructions individuelles sur des déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel est soumise aux conditions suivantes :

- la hauteur totale ($H_2 + H_1$) des talus en déblais et en remblais créés doit être au plus égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (h).
- la hauteur (H_1) des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (h) sans pouvoir excéder deux mètres en valeur absolue.
- en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder un mètre en valeur absolue.

6 - Clôtures

La clôture peut être constituée :

- soit d'un mur plein,
- soit, d'un mur bahut, surmonté d'un grillage ou d'une structure bois,
- soit d'une haie végétale vive constituée d'espèces locales.

Dans tous les cas, la hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 2,00 m.

Les murs seront traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.

Toutefois, la réfection ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisé à l'identique.

C/ Prescriptions particulières aux constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes ; l'emploi du blanc ou de couleurs claires (peinture ou revêtement) sur de grandes surfaces est interdit.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

ARTICLE A.12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PREALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A.13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ZONE NATURELLE PROTÉGÉE EN RAISON DE LA QUALITÉ DE SES SITES ET DE SES PAYSAGES

Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend deux secteurs :

- Nh, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, recouvrant certains villages dans lesquels des constructions peuvent être autorisées sous conditions,
- Ni, soumis au risque d'inondation de l'Isle (défini par l'atlas des zones inondables).

ARTICLE N.O - RAPPELS RELATIFS À CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

- 1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme".
- 2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme et sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même Code.
- 3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés Classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme⁶.

II - Défrichement

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article N.2 est interdite.

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

- 1/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- 2/ Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :
 - aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole,
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

⁶ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3.

3/ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

3bis/ La réalisation d'un abri à usage équestre à condition que la SHOB ne dépasse pas 20m² par unité foncière.

4/ Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

- a) La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments.
- b) l'extension dans la continuité d'un bâtiment principal à usage d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 40m², sans pouvoir dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU.
- c) Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées à une distance de 100m d'un bâtiment agricole existant et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- d) Sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :
 - les logements locatifs saisonniers, sauf lorsqu'il s'agit d'habitations légères ou de parc résidentiel de loisirs (HLL ou PRL). Ils devront de plus respecter le caractère des Constructions environnantes, en termes de volumes, de matériaux, et d'implantation,
 - les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration,
 - les piscines dans un rayon de 25 mètres calculés à partir de la façade la plus proche du bâtiment principal à usage d'habitation auquel elles se rattachent,
 - les terrains de tennis non couverts.
- e) la construction d'annexe, hors piscine, à un bâtiment principal à usage d'habitation dans un rayon de 20 mètres autour de celui-ci, calculés à partir de la façade la plus proche

5) Après avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, les bâtiments désignés ci-après sont autorisés à changer de destination dans le volume bâti existant (à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU) à condition que ce changement de destination soit à destination d'exploitation agricole et forestière, d'habitation, ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

Lieu-dit	Références cadastrales
Font Rouyo	AW 44 et AW 326
Le Treuil	L'ensemble du hameau
Le Gourdil	L'ensemble du hameau
Lieu-dit	Références cadastrales
La Vidalie	L'ensemble du hameau – AW 225
Les Ralands	AW 276 et AW 336

Les Thoumelies	L'ensemble du hameau
Le Sucher	AM 233
Les Deyssard / Les Faures	AR 160, AR 124, 125, 131
Les Martis	L'ensemble du hameau
La Vidalie	L'ensemble du hameau – AW 225
Les Ralauds	AW 276 et AW 336
Les Thoumelies	L'ensemble du hameau
Lieu-dit	Références cadastrales
Les Rieux	L'ensemble du hameau
Le Grand Taunis	L'ensemble du hameau
Les Bernardoux	L'ensemble du hameau
Fonpeyre	AK 151, 152
Niautouneix	AN 65

6) Après avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, les bâtiments désignés ci-après sont autorisés à changer de destination dans le volume bâti existant (à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU) à condition que ce changement de destination soit à destination d'exploitation agricole et forestière, d'habitation, de commerces et activités de services, ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

Lieu-dit	Références cadastrales
Mauriac	AI 219, 220, 221, 225, 226

7/ En outre, dans le secteur Nh, les constructions nouvelles et leurs annexes, ainsi que les piscines, sont admises conformément à l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

8/ les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

9/ les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.

Toutefois, dans le secteur Ni :

- Toute occupation ou utilisation du sol est soumise aux principes, préconisations et prescriptions figurant en partie 3 et en annexe i du document « doctrine et préconisations de la MISE 24 en date de décembre 2004 » situé en annexe du dossier de PLU,
- Toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par l'atlas des zones inondables de l'Isle.

SECTION 2- CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou Privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de "l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les accès sur la voirie départementale sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

ARTICLE N.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2- Assainissement :

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les eaux usées autres que celles à usage domestique devront être traitées et évacuées conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3- Autres réseaux :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3^o alinéa du Code de l'Urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les signes électriques ou téléphoniques sont réalisés en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

1/ Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article N.4 ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, nature du sol, pente...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

2/ Non réglementé dans les autres cas.

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

1/ Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des voies publiques, sauf dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement.
- l'extension d'une construction existante peut être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.

2/ Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives:

- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant, lui-même édifié sur la limite séparative ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- pour les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris, à condition que la hauteur totale de la construction n'excède pas 3.50 mètres.
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

Le nombre d'annexes ne devra pas être supérieur à 3 autour d'un bâtiment principal à usage d'habitation.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 10% de la surface du terrain d'assiette de leur implantation. Dans les autres zones, l'emprise est non réglementée.

Dans la zone N :

- l'extension d'un bâtiment principal à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la révision simplifiée n°1 du PLU et sera limitée à une emprise totale de 50 m² ;
- l'emprise totale des annexes, hors piscine, est limitée à 50 m² sans pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal et ses extensions auxquels elles se rattachent.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Constructions nouvelles à usage d'habitation :

a) Définition :

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

b) Règle :

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celle des constructions les plus proches. Une tolérance de un mètre peut être admise pour améliorer l'intégration de la construction à son environnement naturel et bâti.

2- La hauteur des extensions des bâtiments à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant à l'exception de création d'étage et dans la limite d'une hauteur maximale fixée à 7 mètres au faîtage.

3- La hauteur des annexes à un bâtiment principal à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur de celui-ci et de ses extensions.

4 - La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas.

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

A/ Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B/ Prescriptions particulières

1 - Façades et menuiseries :

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings etc. est interdit.

Les façades des constructions seront réalisées de manière à assurer une intégration discrète vis-à-vis de l'environnement : les enduits seront de couleur ocre, sable, blanc cassé ou gris ou approchant, en cohérence avec le nuancier de teinte disponible en mairie.

Les extensions doivent être traitées à l'identique de la construction principale, ou en matériaux de substitution compatibles avec l'existant.

Les couleurs des menuiseries seront également choisies en cohérence avec le nuancier disponible en mairie.

2 - Toitures :

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en oeuvre conformément aux règles de l'art.

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %.
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 100 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 100 % ou "utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

3- Volumes des constructions :

On privilégiera des volumes simples en cohérence avec les volumes traditionnels de type parallélépipède ou en L.

Le sens du faîtage sera parallèle à la plus grande dimension du bâtiment et de préférence parallèle aux courbes de niveau du terrain.

4 - Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Toutefois, lorsque ces bâtiments sont accolés à la construction principale, une toiture aménagée en terrasse peut être admise à condition d'être accessible. Celle-ci doit alors être bordée d'un garde-corps en bois, ou métallique.

5 - Implantation :

L'implantation des constructions individuelles sur des déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel est soumise aux conditions suivantes :

- la hauteur totale (H2 + H1) des talus en déblais et en remblais créés doit être au plus égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (h).
- la hauteur (H1) des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (h) sans pouvoir excéder deux mètres en valeur absolue.
- en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder un mètre en valeur absolue.

6 - Clôtures :

La clôture peut être constituée :

- soit d'un mur plein,
- soit, d'un mur bahut, surmonté d'un grillage ou d'une structure bois,
- soit d'une haie végétale vive constituée d'espèces locales.

Dans tous les cas, la hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 2,00 m.

Les murs seront traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.

Toutefois, la réfection ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisé à l'identique.

C/ Prescriptions particulières aux constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes ; l'emploi du blanc ou de couleurs claires (peinture ou revêtement) sur de grandes surfaces est interdit.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

ARTICLE N 12- OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

2 - Espaces boisés classés Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan devront être protégés.

Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L-130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.