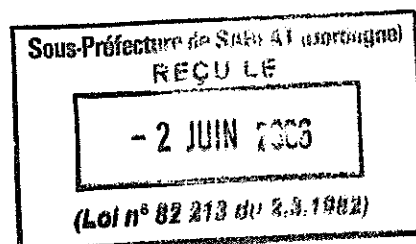




COMMUNE DE LA BACHELLERIE

PLAN LOCAL D'URBANISME



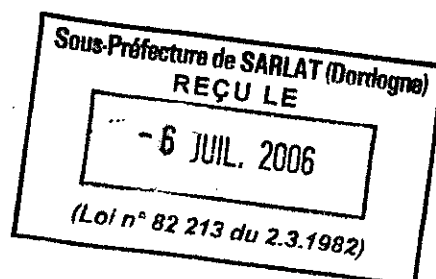
B2

REGLEMENT
Partie écrite
Zones UB, UC et 1AU

1^{ère} MODIFICATION

PLU APPROUVE par délibération
du Conseil Municipal le 27 février 2003

1^{ère} MODIFICATION approuvée
par délibération du Conseil Communautaire
le 23 mai et le 29 juin 2006



SOMMAIRE

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE II : ZONE UB

CHAPITRE III : ZONE UC

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE VII: ZONE 1AU

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

Cette zone à usage principal d'habitation, de commerce et de service recouvre les extensions plus ou moins récentes du bourg. Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu et en retrait de l'alignement des voies.

Le secteur UBa est appelé à accueillir notamment un équipement à caractère social et familial.

Le secteur UBs est spécifiquement à usage de sports et de loisirs.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

ARTICLE UB 0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL.

I - Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U.

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 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, conformément à l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

II - Défrichements.

Les demandes d'autorisation de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément à l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

I - Hors du secteur UBs :

- 1 - L'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes.
- 2 - Les constructions à usage agricole.

3 - Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2, alinéa b du code de l'urbanisme, lorsqu'il s'agit de véhicules hors d'usage, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme.

4 - Les constructions à usage industriel.

5 - L'ouverture de carrières.

II - Dans le secteur UBs, toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article UB 2, paragraphe II.

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

I - Sont admises :

1.1 - Hors du secteur UBs :

Les constructions à usage artisanal à condition que les activités envisagées soient compatibles avec la destination principale de la zone.

1.2 - Dans le secteur UBs :

a) Les constructions, installations et équipements liés aux activités sportives, de loisirs et de plein air.

b) Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des établissements et installations implantées dans la zone.

c) Les bâtiments annexes des constructions et installations visées ci-dessus, tels que garages, remises abris.

d) Les aires de stationnement, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme à condition qu'elles soient liées aux activités sportives, de loisirs et de plein air.

e) Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).

f) Les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques.

II - Toutefois,

Les constructions et installations notamment à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerces, de bureaux et de services, devront respecter :

- d'une part, les dispositions du règlement sanitaire départemental,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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 caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

2 - 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.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

2 - Assainissement

a) Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement s'il existe au droit du terrain d'assiette, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.

b) Dispositions applicables dans l'attente du réseau public

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition que les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc ..) et la nature du sol, permettent de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude géologique soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

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

3 - Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins. Dans les opérations de lotissement et groupes d'habitation, la distribution s'effectuera par câbles souterrains.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Une implantation différente peut être admise si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver.
- pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - une implantation en limite est admise :

- + pour prolonger une construction limitrophe déjà implantée sur la limite séparative.
- + pour les constructions dont la hauteur mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres.

3 - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour les aménagements et agrandissements mesurés de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

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

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL.

Non réglementée.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM

1 - Définitions

La hauteur d'une construction 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.

2 - Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres. Elle peut être portée à 9 mètres pour les constructions à usage d'hôtel ou d'immeuble collectif de logements.

Elle n'est pas réglementée pour les constructions à usage d'équipement collectif, d'infrastructure, ni pour celles à usage sportif et de loisirs.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

A) Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, 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 - Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

a) Façades

Sont interdits :

- les enduits autres que ceux ton pierre du pays.
- 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...

b) Toitures

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

+ Couvertures en tuiles.

- tuiles à emboîtement lorsque la pente est inférieure à 45 % (et supérieure à 31 %)

- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de tuiles autres que celles citées ci-dessus sont interdites.

+ Couvertures en ardoises :

La pente sera au moins égale à 100%.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toitures existantes réalisées en matériaux d'une autre nature ou avec des pentes non conformes aux prescriptions ci-dessus;
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées;
- pour les constructions publiques.

c) Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

2 - Autres constructions

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.

Les matériaux suivant sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

1 - Pour les constructions à usage d'habitation :

- une place de stationnement par logement,

2 - Pour les constructions à usage de bureau, de commerce ou de production artisanale, y compris les bâtiments publics :

- une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

3 - Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

4 - Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

2 - Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places.

3 - Espaces boisés classés:

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent 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

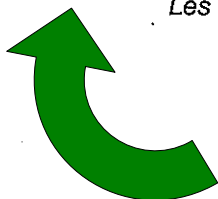
ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

1 - Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UB est fixé à 0,30.

Toutefois, nonobstant les règles fixées ci-dessus, la reconstruction sur place, ou l'aménagement de bâtiments existants pourront être autorisés avec une surface hors œuvre brute au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

2 – Dans le secteur UBa, le C.O.S. est fixé à 0,5.

3 – Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle suffisamment équipée pour accueillir des constructions à usage principal d'habitation aux franges du bourg et pour le développement des villages.

Cette zone peu dense se situe hors du périmètre de desserte par le réseau d'assainissement collectif.

Elle comprend également :

- un secteur UCa dans lequel la hauteur des constructions est limitée en raison de la sensibilité paysagère des terrains concernés.
- un secteur UCb correspondant aux villages,
- un secteur UCc correspondant à un site aux caractéristiques particulières, attachées au relief et au paysage,

ARTICLE UC 0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL.

I - Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U.

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 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 figurant au plan, conformément à l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

4 - Dans une bande de 100 mètres mesurés à compter du bord extérieur de la RN89, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conforme à la réglementation en vigueur.

II - Défrichements

- Les demandes d'autorisation de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément à l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les parcs d'attractions désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme,
- les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 422.2 alinéa c du code de l'urbanisme, sauf lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières, géologiques ou aux fouilles archéologiques,
- l'ouverture de carrières,
- l'ouverture des terrains de camping ou de stationnement de caravanes,
- ~~les constructions à usage agricole, sauf dans le secteur UCb,~~
- ~~les constructions à usage industriel,~~
- la création d'installations classées à usage agricole,
- les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442.2, alinéa b du code de l'urbanisme, lorsqu'il s'agit de véhicules hors d'usage.
- les entrepôts commerciaux.
- les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver.

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

I - Sont admises:

Les constructions à usage artisanal à la condition que les activités envisagées soient compatibles avec la destination principale de la zone.

II - Toutefois,

Les constructions et installations notamment à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerces, de bureaux et de services, devront respecter :

- d'une part, les dispositions du règlement sanitaire départemental,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- route nationale,
- route départementale,
- voie communale,
- chemin rural.

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

2 - Voirie

Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux constructions qu'elles doivent desservir. ~~En particulier, la chaussée devra être empierrée et revêtue sur une largeur au moins égale à 3 mètres.~~

3 - Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

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.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe au droit du terrain d'assiette. A défaut, ils ne doivent pas faire obstacle à leur libre écoulement.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1 - Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement individuel conformément aux dispositions de l'article UC 4.2 a ci-dessus doit être implantée sur un terrain d'une superficie au moins égale à 1500 m².

2 - Non réglementé pour les autres constructions et installations.

3 - Dans le secteur UCb, il n'est pas fixé de taille minimale de terrain pour l'aménagement et l'agrandissement mesuré de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., sous réserve qu'il n'y ait pas lieu à création d'un logement nouveau.

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

Ces dispositifs s'appliquent le long des voies publiques existantes, à créer, ou à modifier, et des emprises publiques.

1 - Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe

- **des routes départementales**

- **5 mètres de la limite d'emprise du chemin du lac (chemin du Breuil au Poirier)**

- **10 mètres de l'axe des autres voies.**

2 - Dispositions particulières

a) Des implantations ne respectant pas le retrait minimum prévu au paragraphe ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet prolonge une construction existante, à conserver.

- pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

- **pour les piscines enterrées non couvertes**

- dans le secteur UCb

- **dans le secteur UCa**

- **sur les voies internes des opérations d'ensemble**

b) Dans le secteur UCc, les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour les aménagements et agrandissements mesurés de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des façades en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM

1 - Définition

La hauteur d'une construction 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.

Dans le secteur UCc, la hauteur est mesurée à compter du niveau de la voie longeant le secteur au nord de celui-ci.

2 – Règle

- Hors des secteurs UCa, UCb et UCc, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

- Dans le secteur UCa, elle ne pourra excéder 4,5 mètres.

- Dans le secteur UCb, la hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé. A défaut de bâtiments directement limitrophes, il sera fait référence aux constructions les plus proches. Une tolérance de un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

- Dans le secteur UCc, la hauteur d'une construction nouvelle ne pourra excéder 3 mètres

- La hauteur des constructions n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques ou travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

A) Dispositions générales.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, 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.

a) Façades

Sont interdits :

- les enduits autres que ceux de la pierre du pays.
- 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...

b) Toitures

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

+ Couvertures en tuiles.

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 % (et supérieure à 31 %).
- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de tuiles autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toitures existantes;
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées.
- pour les bâtiments agricoles ou à usage d'activités.

+ Couvertures en ardoises :

La pente sera au moins égale à 100%.

c) Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Les constructions autorisées devront disposer d'emplacements pour le stationnement en dehors du domaine public à raison de une place par logement, ou par 50 m² de surface de plancher hors œuvre à usage d'activité artisanale ou commerciale.

Pour les hôtels et restaurants, il devra être prévu une place de stationnement par chambre et une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent 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

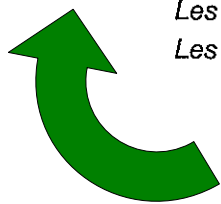
ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

1 - Le C.O.S. applicable à la zone UC est fixé à 0,10.

2 - Toutefois, nonobstant les règles fixées ci-dessus, la reconstruction sur place, ou l'aménagement de bâtiments existants pourront être autorisés avec une surface hors œuvre brute au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

3 - Il n'est pas fixé de COS

- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure;
- dans le secteur UCb



CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains actuellement soit non équipés, soit incomplètement ou insuffisamment équipés, affectés à l'extension future organisée de l'urbanisation.

Des opérations cohérentes avec le développement de l'urbanisation prévu par ailleurs dans les zones urbaines peuvent être admises sur ces terrains, en raison de leurs caractéristiques et leur localisation.

Dans le secteur 1AUa, en l'absence de possibilité de raccordement gravitaire au réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est admis.

ARTICLE 1 AU O - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL.

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U.

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 sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.

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

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article 1 AU 2 est interdite.

ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

~~———— Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :~~

~~1 — Par anticipation sur l'urbanisation future et à condition qu'ils fassent partie d'une opération d'aménagement concernant l'ensemble de la zone.~~

~~———— + les opérations de construction comprenant habitations, bâtiments annexes, et/ou locaux à usage d'activités qui leur sont directement liés (commerce, artisanat, équipements publics, etc...);~~

~~———— + les hôtels et restaurant;~~

~~2 — A condition de faire partie des opérations visées au paragraphe 1 ci-dessus :~~

~~———— a) les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions,~~

~~———— b) les aires de stationnement citées à l'article R 442.2, alinéa b du code de l'urbanisme.~~

~~———— 3 — Les constructions réalisées le long des équipements d'infrastructure internes à la zone prévus par le PADD, notamment celles à usage d'habitation, d'hôtel et de restaurant.~~

A condition que les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif, lorsqu'il est exigé, existants à la périphérie immédiate de chaque unité de zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions, sont admises :

1 — les constructions desservies par les équipements internes à la zone éventuellement prévus par les orientations d'aménagement, au fur et à mesure de leur réalisation, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtel, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services ainsi que leurs annexes

2 — Les opérations d'aménagement d'ensemble pouvant comprendre habitations, équipements collectifs, bâtiments annexes et locaux à usage d'activité qui leur sont directement liés (commerces, artisanat, services)

3 — A condition de faire partie des constructions ou opérations visées aux paragraphes ci-dessus :

- les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération et aux besoins des constructions,

- les aires de stationnement, les aires de jeux et de sports à condition qu'elles soient ouvertes au public,

- les piscines

- les ouvrages techniques (dont les antennes d'émission et de réception des signaux radio électriques) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

2 - Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées desservant les opérations visées à l'article 1 AU 2, ~~paragraphe 4,~~ doivent répondre aux besoins des constructions, en fonction de l'importance et de la destination des immeubles, ou ensembles d'immeubles édifiés sur le terrain des dites opérations. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour les voies publiques à créer, ces caractéristiques sont les suivantes :

- a) les voies de desserte doivent avoir au minimum 8 mètres de plate-forme.

Cette largeur de plateforme est ramenée à :

- **4 mètres pour les voies en impasse desservant au plus 3 logements,**
- **6 mètres pour les voies en impasse desservant 4 à 6 logements sauf si la voie est prévue devoir faire ultérieurement l'objet d'un allongement nécessitant une largeur de plateforme de 8 mètres.**

b) les fonds d'impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagés en placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 10 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs.

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en 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.

2 - Assainissement.

a) Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement s'il existe au droit du terrain d'assiette, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.

b) Dispositions applicables dans l'attente du réseau public.

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoires peut être autorisée, à condition que les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc..) et la nature du sol permettent de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude géologique soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leurs frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements;

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

c) *Dispositions applicables au secteur 1AUa*

A défaut de pouvoir être évacuées gravitairement au réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonome conformes l'étude de sol pour la définition de l'aptitude à l'assainissement individuel annexé au présent dossier et à la réglementation en vigueur.

3 – Electricité - Téléphone

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins. Les réseaux d'électricité et de téléphone s'effectueront par câbles souterrains.

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1 - Secteur 1AU : Non réglementées

2 - Secteur 1AUa : *pour toute construction nécessitant l'installations d'un dispositif d'assainissement autonome, comme admis aux dispositions de l'article 1 AU 4, § 2 c), ci-dessus, la taille du terrain devra permettre l'installation et le renouvellement du dispositif d'assainissement adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain, conformément aux besoins de la filière d'assainissement admise.*

ARTICLE 1 AU 6- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées le long des voies internes aux opérations visées à l'article 1 AU 1, paragraphe 1 (schéma de voirie et autres), lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse, ainsi que 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 1 AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des façades en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE 1 AU 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE 1 AU 10- HAUTEUR MAXIMUM

1 - Définitions

La hauteur d'une construction 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.

2 - Règle

+ La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

+ Elle peut être portée à 9 mètres pour les hôtels et les immeubles collectifs de logements. ***Cette disposition ne s'applique pas au secteur 1AUa.***

+ Elle n'est pas réglementée pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

ARTICLE 1 AU 11- ASPECT EXTERIEUR

A) Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, 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 - Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

a) Façades

Sont interdits :

- les enduits autres que ceux ton pierre du pays.
- 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...

b) Toitures

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

+ Couvertures en tuiles.

- tuiles à emboîtement lorsque la pente est inférieure à 45 % (et supérieure à 31 %)
- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de tuiles autres que celles citées ci-dessus sont interdites.

+ Couvertures en ardoises :

La pente sera au moins égale à 100%.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées;
- pour les constructions publiques.

c) Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

2 - Autres constructions

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.

Les matériaux suivant sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

ARTICLE 1 AU 12- STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé, au moins :

1 - Pour les constructions à usage d'habitation :

Une place et demi de stationnement par logement dont une demi-place doit être banalisée.

2 - Pour les constructions à usage de commerce, de production artisanale ou de service :

Une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

3 - Pour les hôtels et restaurants :

Une place par chambre et par 10 m² de salle de restaurant.

4 - Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres

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

Dans le cadre des opérations concernant une unité foncière d'au moins 5000 m², 5% au moins de la superficie seront aménagés en espaces collectifs autres que la voirie et non annexée à celle-ci.

2 - Plantations.

Les espaces verts doivent être plantés de bouquets d'arbres de haute ou moyenne tige, de préférence d'essence régionale.

Les haies doivent être composées d'essences mixtes, à dominante de feuillus, à l'exclusion des thuyas et autres variétés persistantes de même type.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

3 - Espaces boisés classés.

Néant.

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

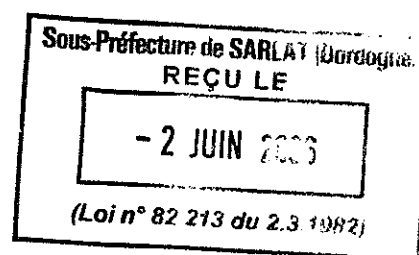
Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone 1 AU est fixé à 0,30.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.



COMMUNE DE LA BACHELLERIE

PLAN LOCAL D'URBANISME



B2

REGLEMENT
Partie écrite
Zone 1AU

1^{ère} REVISION SIMPLIFIEE

PLU APPROUVE par délibération
du Conseil Municipal le 27 février 2003

1^{ère} REVISION approuvée
par délibération du Conseil Communautaire
le 23 mai 2006

SOMMAIRE

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE VII: ZONE 1AU

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains actuellement soit non équipés, soit incomplètement ou insuffisamment équipés, affectés à l'extension future organisée de l'urbanisation.

Des opérations cohérentes avec le développement de l'urbanisation prévu par ailleurs dans les zones urbaines peuvent être admises sur ces terrains, en raison de leurs caractéristiques et leur localisation.

Dans le secteur 1AUa, en l'absence de possibilité de raccordement gravitaire au réseau d'assainissement collectif, l'assainissement non collectif est admis.

ARTICLE 1 AU O - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL.

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U.

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 sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.

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

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article 1 AU 2 est interdite.

ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

~~— Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :~~

~~1 – Par anticipation sur l'urbanisation future et à condition qu'ils fassent partie d'une opération d'aménagement concernant l'ensemble de la zone.~~

~~_____ + les opérations de construction comprenant habitations, bâtiments annexes, et/ou locaux à usage d'activités qui leur sont directement liés (commerce, artisanat, équipements publics, etc...);~~

~~_____ + les hôtels et restaurant;~~

~~2 – A condition de faire partie des opérations visées au paragraphe 1 ci-dessus :~~

~~_____ a) les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions,~~

~~_____ b) les aires de stationnement citées à l'article R 442.2, alinéa b du code de l'urbanisme.~~

~~_____ 3 – Les constructions réalisées le long des équipements d'infrastructure internes à la zone prévus par le PADD, notamment celles à usage d'habitation, d'hôtel et de restaurant.~~

A condition que les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif, lorsqu'il est exigé, existants à la périphérie immédiate de chaque unité de zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions, sont admises :

1 – les constructions desservies par les équipements internes à la zone éventuellement prévus par les orientations d'aménagement, au fur et à mesure de leur réalisation, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtel, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services ainsi que leurs annexes

2 – Les opérations d'aménagement d'ensemble pouvant comprendre habitations, équipements collectifs, bâtiments annexes et locaux à usage d'activité qui leur sont directement liés (commerces, artisanat, services)

3 – A condition de faire partie des constructions ou opérations visées aux paragraphes ci-dessus :

- les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération et aux besoins des constructions,***
- les aires de stationnement, les aires de jeux et de sports à condition qu'elles soient ouvertes au public,***
- les piscines***
- les ouvrages techniques (dont les antennes d'émission et de réception des signaux radio électriques) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.***

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

2 - Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées desservant les opérations visées à l'article 1 AU 2, ~~paragraphe 1~~, doivent répondre aux besoins des constructions, en fonction de l'importance et de la destination des immeubles, ou ensembles d'immeubles édifiés sur le terrain des dites opérations. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour les voies publiques à créer, ces caractéristiques sont les suivantes :

- a) les voies de desserte doivent avoir au minimum 8 mètres de plate-forme.

Cette largeur de plateforme est ramenée à :

- ***4 mètres pour les voies en impasse desservant au plus 3 logements,***
- ***6 mètres pour les voies en impasse desservant 4 à 6 logements sauf si la voie est prévue devoir faire ultérieurement l'objet d'un allongement nécessitant une largeur de plateforme de 8 mètres.***

b) les fonds d'impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagés en placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 10 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs.

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en 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.

2 - Assainissement.

a) Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement s'il existe au droit du terrain d'assiette, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.

b) Dispositions applicables dans l'attente du réseau public.

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoires peut être autorisée, à condition que les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc..) et la nature du sol permettent de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude géologique soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leurs frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements;

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

c) Dispositions applicables au secteur 1AUa

A défaut de pouvoir être évacuées gravitairement au réseau d'assainissement collectif, les eaux usées de toute nature devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonome conformes l'étude de sol pour la définition de l'aptitude à l'assainissement individuel annexé au présent dossier et à la réglementation en vigueur.

3 – Electricité - Téléphone

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins. Les réseaux d'électricité et de téléphone s'effectueront par câbles souterrains.

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1 - Secteur 1AU : Non réglementées

2 - Secteur 1AUa : *pour toute construction nécessitant l'installations d'un dispositif d'assainissement autonome, comme admis aux dispositions de l'article 1 AU 4, § 2 c), ci-dessus, la taille du terrain devra permettre l'installation et le renouvellement du dispositif d'assainissement adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain, conformément aux besoins de la filière d'assainissement admise.*

ARTICLE 1 AU 6- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées le long des voies internes aux opérations visées à l'article 1 AU 1, paragraphe 1 (schéma de voirie et autres), lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse, ainsi que 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 1 AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des façades en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE 1 AU 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE 1 AU 10- HAUTEUR MAXIMUM

1 - Définitions

La hauteur d'une construction 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.

2 - Règle

+ La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

+ Elle peut être portée à 9 mètres pour les hôtels et les immeubles collectifs de logements. ***Cette disposition ne s'applique pas au secteur 1AUa.***

+ Elle n'est pas réglementée pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

ARTICLE 1 AU 11- ASPECT EXTERIEUR

A) Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, 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 - Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

a) Façades

Sont interdits :

- les enduits autres que ceux ton pierre du pays.
- 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...

b) Toitures

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

+ Couvertures en tuiles.

- tuiles à emboîtement lorsque la pente est inférieure à 45 % (et supérieure à 31 %)
- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de tuiles autres que celles citées ci-dessus sont interdites.

+ Couvertures en ardoises :

La pente sera au moins égale à 100%.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées;
- pour les constructions publiques.

c) Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

2 - Autres constructions

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.

Les matériaux suivant sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

ARTICLE 1 AU 12- STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé, au moins :

1 - Pour les constructions à usage d'habitation :

Une place et demi de stationnement par logement dont une demi-place doit être banalisée.

2 - Pour les constructions à usage de commerce, de production artisanale ou de service :

Une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

3 - Pour les hôtels et restaurants :

Une place par chambre et par 10 m² de salle de restaurant.

4 - Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres

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

Dans le cadre des opérations concernant une unité foncière d'au moins 5000 m², 5% au moins de la superficie seront aménagés en espaces collectifs autres que la voirie et non annexée à celle-ci.

2 - Plantations.

Les espaces verts doivent être plantés de bouquets d'arbres de haute ou moyenne tige, de préférence d'essence régionale.

Les haies doivent être composées d'essences mixtes, à dominante de feuillus, à l'exclusion des thuyas et autres variétés persistantes de même type.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

3 - Espaces boisés classés.

Néant.

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone 1 AU est fixé à 0,30.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.



COMMUNE DE LA BACHELLERIE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°3-1
Règlement écrit

PRESCRIT par délibération du Conseil Municipal le :
17 septembre 2001

ARRETE par délibération du Conseil Municipal le :
2 mai 2002

MIS A L'ENQUETE publique par arrêté du Maire le :
17 octobre 2002

Sous-Préfecture de SARLAT (Dordogne)
Reçu le :

15 AVR. 2003

(lot n° 62213 du 2.3.1982)

APPROUVE par délibération du Conseil Municipal le :
27 février 2003



DIRECTION
DEPARTEMENTALE
DE L'EQUIPEMENT
DE LA DORDOGNE

KARL PETERSEN
URBANISTE
21 CHEMIN DE GABARDIE
31200 TOULOUSE

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	p3
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p6
CHAPITRE I : ZONE UA	p7
CHAPITRE II : ZONE UB	p14
CHAPITRE III : ZONE UC	p23
CHAPITRE IV : ZONE UF	p31
CHAPITRE V : ZONE UR	p37
CHAPITRE VI : ZONE UY	p43
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p51
CHAPITRE VII: ZONE 1AU	p51
CHAPITRE VIII: ZONE 2AU	p59
CHAPITRE IX: ZONE AU	p67
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE	p72
CHAPITRE X: ZONE A	p72
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	p79
CHAPITRE XI: ZONE N	p79



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de LA BACHELLERIE.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

1 - Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111.2 à R111.24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R111.14.2, R 111.15, R 111.21 qui restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111.1 du dit code.

Outre les dispositions ci-dessus, relatives aux articles R 111.2 à R 111.24, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire. Notamment, dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera, au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques (arrêt des travaux immédiat et déclaration au Maire de la commune)

2 - Se superposent de plus aux dispositions prévues aux titres II et III du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "tableau des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126.1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées, délimitées au plan de zonage (pièce n° 3) et désignées par les indices ci-après :

1 - **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II et qui sont au nombre de six :

UA	Zone urbaine d'habitation et de service, correspondant à la partie ancienne du bourg. Elle comprend un secteur UAa :
UB	Zone urbaine d'habitation et de service, correspondant aux extensions récentes du bourg. Elle comprend un secteur UBs correspondant aux équipements sportifs.
UC	Zone à dominante d'habitation, non desservie par un réseau d'assainissement collectif. Elle comprend : - un secteur UCa dans lequel la hauteur des constructions est limitée. - un secteur UCb correspondant à la plupart des villages. - un secteur UCc concernant un site plus sensible aux caractéristiques particulières (relief et paysage)
UF	Zone urbaine ferroviaire.
UR	Zone urbaine affectée aux constructions et installations de l'autoroute A 89.
UY	Zone urbaine affectée à l'accueil des activités.

2 - **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III et qui sont au nombre de trois :

1AU	Zone d'urbanisation future ouverte sous conditions aux lotissements ou ensembles de logements.
2AU	Zone d'urbanisation future, ouverte sous conditions à une opération d'aménagement pour des implantations à usage d'activités.
AU	Zone naturelle protégée pour l'urbanisation future. Elle comprend un secteur AU pouvant accueillir des constructions et installations de sports et de loisirs.

3 - **La zone agricole** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV :

A	Zone naturelle protégée pour préserver l'activité agricole. Elle comprend un secteur Aa affecté à des constructions liées à l'activité agricole.
----------	---

4 - **Les zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V.

N	Zone naturelle à protéger en raison de la qualité de son paysage. Elle comprend un secteur Na correspondant au site du château de Rastignac et un secteur Nb couvrant les villages de La Brauge et Charnaillas..
----------	--

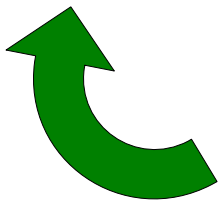
3 - **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les documents graphiques (pièce n°3) conformément à la légende ; ils se superposent au zonage.

4 - **Les espaces boisés à conserver** : les plans comportent aussi des terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la légende (pièce n° 3). Ils sont soumis aux dispositions introduites par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 123.1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

Cette zone à usage principal d'habitation, de commerce et de service, recouvre la partie ancienne du bourg de LA BACHELLERIE. Elle est caractérisée par des constructions implantées le plus souvent à l'alignement des voies et en continuité les unes des autres, sur des terrains pouvant être petits.

Elle comprend un secteur UAa pour lequel l'implantation des constructions est caractérisée par un recul afin de tenir compte du caractère des lieux.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

ARTICLE UA 0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL.

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U.

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 sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.

3 - Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430.1 alinéa d et L 430.2 à L 430.9 du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1 - L'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes.
- 2 - Les constructions à usage agricole.
- 3 - Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme.
- 4 - Les constructions à usage industriel.
- 5 - L'ouverture de carrières.

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

I - Sont admises :

Les constructions à usage d'artisanat à la condition que les activités envisagées soient compatibles avec la destination principale de la zone.

II - Toutefois,

les constructions et installations notamment à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerces, de bureaux et de services, devront respecter:

- d'une part, les dispositions du règlement sanitaire départemental,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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 caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Dans le secteur UAa, est interdit tout accès automobile sur la rue Jean FAUCHER

2 - 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.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

2 - Assainissement

a) Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement s'il existe au droit du terrain d'assiette, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.

b) Dispositions applicables dans l'attente du réseau public

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition que les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc ..) et la nature du sol, permettent de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude géologique soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

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

3 - Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins. La distribution s'effectuera par câbles souterrains.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Dispositions générales.

1.1 - Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

1.2 - Des implantations en retrait de l'alignement sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

a) Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ayant au moins 20 mètres de façade sur voie. Dans ce cas, le recul sera au moins égal à 5 mètres.

b) Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, édifiée en retrait de l'alignement.

c) Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article 3-1.

2 - Dans le secteur UAa, les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement de la rue J. Faucher au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété. Elles doivent être implantées sur l'une au moins des limites latérales (limites donnant sur les voies et emprises publiques) dans une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie sauf dans les cas où la construction est implantée en retrait de l'alignement, conformément aux dispositions de l'article UA 6.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour les aménagements et agrandissements mesurés de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL.

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM

1 - Définitions

Pour les constructions édifées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir ; lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale au faîtage de la construction.

2 - Règle

La hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé. A défaut de bâtiments directement limitrophes, il sera fait référence aux constructions les plus proches.

Une tolérance de un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

A) Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, 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

a) Façades

Sont interdits :

- les enduits autres que ceux en pierre du pays.
- 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 .

b) Toitures

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

+ Couvertures en tuiles.

- tuiles à emboîtement lorsque la pente est inférieure à 45 % (et supérieure à 31 %)

- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de tuiles autres que celles citées ci-dessus sont interdites.

+ Couvertures en ardoises :

La pente sera au moins égale à 100%.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou avec des pentes non conformes aux prescriptions ci-dessus.
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées.
- pour les constructions publiques.

c) Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

2 - Plantations.

Non réglementé.

3 - Espaces boisés classés.

Néant.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UA.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

Cette zone à usage principal d'habitation, de commerce et de service recouvre les extensions plus ou moins récentes du bourg. Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu et en retrait de l'alignement des voies.

Le secteur UBs est spécifiquement à usage de sports et de loisirs.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

ARTICLE UB 0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL.

I - Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U.

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 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, conformément à l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

II - Défrichements.

Les demandes d'autorisation de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément à l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

I - Hors du secteur UBs :

- 1 - L'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes.
- 2 - Les constructions à usage agricole.
- 3 - Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2, alinéa b du code de l'urbanisme, lorsqu'il s'agit de véhicules hors d'usage, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme.
- 4 - Les constructions à usage industriel.
- 5 - L'ouverture de carrières.

II - Dans le secteur UBs, toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article UB 2, paragraphe II.

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

I - Sont admises :

1.1 - Hors du secteur UBs :

Les constructions à usage artisanal à condition que les activités envisagées soient compatibles avec la destination principale de la zone.

1.2 - Dans le secteur UBs :

- a) Les constructions, installations et équipements liés aux activités sportives, de loisirs et de plein air.
- b) Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des établissements et installations implantées dans la zone.
- c) Les bâtiments annexes des constructions et installations visées ci-dessus, tels que garages, remises abris.
- d) Les aires de stationnement, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme à condition qu'elles soient liées aux activités sportives, de loisirs et de plein air.
- e) Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).
- f) Les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques.

II - Toutefois,

les constructions et installations notamment à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerces, de bureaux et de services, devront respecter:

- d'une part, les dispositions du règlement sanitaire départemental,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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 caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

2 - 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.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

2 - Assainissement

a) Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement s'il existe au droit du terrain d'assiette, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.

b) Dispositions applicables dans l'attente du réseau public

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition que les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc ..) et la nature du sol, permettent de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude géologique soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

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

3 - Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins. Dans les opérations de lotissement et groupes d'habitation, la distribution s'effectuera par câbles souterrains.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Une implantation différente peut être admise si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver.
- pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - une implantation en limite est admise :

- + pour prolonger une construction limitrophe déjà implantée sur la limite séparative.
- + pour les constructions dont la hauteur mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres.

3 - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour les aménagements et agrandissements mesurés de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à

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

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL.

Non réglementée.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM

1 - Définitions

La hauteur d'une construction 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.

2 - Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres. Elle peut être portée à 9 mètres pour les constructions à usage d'hôtel ou d'immeuble collectif de logements.

Elle n'est pas réglementée pour les constructions à usage d'équipement collectif, d'infrastructure, ni pour celles à usage sportif et de loisirs.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

A) Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, 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 - Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

a) Façades

Sont interdits :

- les enduits autres que ceux de pierre du pays.
- 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...

b) Toitures

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

+ Couvertures en tuiles.

- tuiles à emboîtement lorsque la pente est inférieure à 45 % (et supérieure à 31 %)

- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de tuiles autres que celles citées ci-dessus sont interdites.

+ Couvertures en ardoises :

La pente sera au moins égale à 100%.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toitures existantes réalisées en matériaux d'une autre nature ou avec des pentes non conformes aux prescriptions ci-dessus;
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées;
- pour les constructions publiques.

c) Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

2 - Autres constructions

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.

Les matériaux suivant sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

1 - Pour les constructions à usage d'habitation :

- une place de stationnement par logement,

2 - Pour les constructions à usage de bureau, de commerce ou de production artisanale, y compris les bâtiments publics :

- une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

3 - Pour les équipements sportifs ou ceux accueillant du public, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

4 - Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**1 - Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

2 - Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places.

3 - Espaces boisés classés:

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent 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 UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UB est fixé à 0,30.

Toutefois :

- nonobstant les règles fixées ci-dessus, la reconstruction sur place, ou l'aménagement de bâtiments existants pourront être autorisés avec une surface hors œuvre brute au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle suffisamment équipée pour accueillir des constructions à usage principal d'habitation aux franges du bourg et pour le développement des villages.

Cette zone peu dense se situe hors du périmètre de desserte par le réseau d'assainissement collectif.

Elle comprend :

- un secteur UCa dans lequel la hauteur des constructions est limitée en raison de la sensibilité paysagère des terrains concernés.
- un secteur UCb correspondant aux villages,
- un secteur UCc correspondant à un site aux caractéristiques particulières, attachées au relief et au paysage,

ARTICLE UC 0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL.

I - Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U.

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 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 figurant au plan, conformément à l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

4 - Dans une bande de 100 mètres mesurés à compter du bord extérieur de la RN89, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conforme à la réglementation en vigueur.

II - Défrichements

- Les demandes d'autorisation de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément à l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les parcs d'attractions désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme,
- les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 422.2 alinéa c du code de l'urbanisme, sauf lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières, géologiques ou aux fouilles archéologiques,
- l'ouverture de carrières,
- l'ouverture des terrains de camping ou de stationnement de caravanes,
- les constructions à usage agricole, sauf dans le secteur UCb,
- les constructions à usage industriel,
- la création d'installations classées à usage agricole,
- les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442.2, alinéa b du code de l'urbanisme, lorsqu'il s'agit de véhicules hors d'usage.
- les entrepôts commerciaux.
- les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**I - Sont admises:**

Les constructions à usage artisanal à la condition que les activités envisagées soient compatibles avec la destination principale de la zone.

II - Toutefois,

les constructions et installations notamment à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerces, de bureaux et de services, devront respecter :

- d'une part, les dispositions du règlement sanitaire départemental,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- route nationale,
- route départementale,
- voie communale,
- chemin rural.

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

2 - Voirie

Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux constructions qu'elles doivent desservir. En particulier, la chaussée devra être empierrée et revêtue sur une largeur au moins égale à 3 mètres.

3 - Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

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.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe au droit du terrain d'assiette. A défaut, ils ne doivent pas faire obstacle à leur libre écoulement.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1 - Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement individuel conformément aux dispositions de l'article UC 4.2 ci-dessus doit être implantée sur un terrain d'une superficie au moins égale à 1500 m².

2 - Non réglementé pour les autres constructions et installations.

3 - Dans le secteur UCb, il n'est pas fixé de taille minimale de terrain pour l'aménagement et l'agrandissement mesuré de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., sous réserve qu'il n'y ait pas lieu à création d'un logement nouveau.

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

Ces dispositions s'appliquent le long des voies publiques existantes, à créer, ou à modifier, et des emprises publiques.

1 - Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des voies. Toutefois, lorsque l'alignement de la voie est défini, elles doivent être implantées à 10 mètres au moins du dit alignement.

2 - Dispositions particulières

a) Des implantations ne respectant pas le retrait minimum prévu au paragraphe ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet prolonge une construction existante, à conserver.
- pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.
- dans le secteur UCb.

b) Dans le secteur UCc, les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour les aménagements et agrandissements mesurés de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des façades en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM

1 - Définition

La hauteur d'une construction 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.

Dans le secteur UCc, la hauteur est mesurée à compter du niveau de la voie longeant le secteur au nord de celui-ci.

2 - Règle

- Hors des secteurs UCa, UCb et UCc, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

- Dans le secteur UCa, elle ne pourra excéder 4,5 mètres.

- Dans le secteur UCb, la hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé. A défaut de bâtiments directement limitrophes, il sera fait référence aux constructions les plus proches. Une tolérance de un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

- Dans le secteur UCc, la hauteur d'une construction nouvelle ne pourra excéder 3 mètres

- La hauteur des constructions n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques ou travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

A) Dispositions générales.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, 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.

a) Façades

Sont interdits :

- les enduits autres que ceux ton pierre du pays.
- 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...

b) Toitures

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

+ Couvertures en tuiles.

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 % (et supérieure à 31 %).
- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de tuiles autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toitures existantes;
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées.
- pour les bâtiments agricoles ou à usage d'activités.

+ Couvertures en ardoises :

La pente sera au moins égale à 100%.

c) Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Les constructions autorisées devront disposer d'emplacements pour le stationnement en dehors du domaine public à raison de une place par logement, ou par 50 m² de surface de plancher hors œuvre à usage d'activité artisanale ou commerciale.

Pour les hôtels et restaurants, il devra être prévu une place de stationnement par chambre et une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent 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 UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

1 - Le C.O.S. applicable à la zone UC est fixé à 0,10.

2 - Toutefois, nonobstant les règles fixées ci-dessus, la reconstruction sur place, ou l'aménagement de bâtiments existants pourront être autorisés avec une surface hors œuvre brute au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

3 - Il n'est pas fixé de COS

- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.
- dans le secteur UCb

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

ZONE URBAINE FERROVIAIRE

Caractère de la zone

La zone UF est la zone d'activités spécialisées réservée au service public ferroviaire.

ARTICLE UF 0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL.

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U.

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 sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.

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

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article UF 2 est interdite.

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

Sont admises

I - A conditions qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire :

- 1 - Les constructions de toute nature, ainsi que les installations et dépôts
- 2 - Les constructions et installations concernant l'accueil et l'hébergement des voyageurs.
- 3 - Les constructions, installations, classées ou non, et dépôts, réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement des marchandises, autres activités ...).
- 4 - Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements et installations ci-dessus.
- 5 - Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442.2 alinéa b du code de l'urbanisme.

II - Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire) à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

III - Les clôtures nécessaires aux constructions et installations autorisées ci-dessus.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être aménagés de manière, d'une part à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation, d'autre part à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie, en fonction des immeubles qu'ils desservent.

2 - Voirie

La desserte de la zone UF doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

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.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe au droit du terrain d'assiette. A défaut, ils ne doivent pas faire obstacle à leur libre écoulement.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, autres que celles dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies.

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Constructions à usage d'activité, sauf bureaux et accueil du public.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Toutefois, les constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 5 mètres peuvent être implantées sur une limite séparative, à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.

2 - Constructions à usage de bureau, d'accueil du public, ou de logement, et leurs bâtiments annexes.

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

3 - Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être retenues pour les constructions dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES DANS LA ZONE FERROVIAIRE.

Non réglementée pour les constructions visées à l'article UF 1, paragraphe 1.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction visée à l'article UF 1, paragraphes 2, 3, 4, au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée dans la zone ferroviaire doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées pour les constructions citées à l'article UF 1 paragraphe 3, lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

ARTICLE UF 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementée pour les constructions visées à l'article UF 1, paragraphe 1.

L'emprise au sol des constructions visées à l'article UF 1, paragraphes 2, 3, 4, ne peut excéder 50% de la superficie des secteurs qui leur sont spécialement affectés. Elle peut être portée à 60% lorsque la construction est raccordée à un réseau séparatif d'assainissement.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMUM

Non réglementée.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

1 - Matériaux

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
- tôle galvanisée employée à nu.
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

2 - Toitures

Les bâtiments à usage de logement, de bureaux, ou d'accueil du public doivent être terminés par un toit en pente couvert de tuiles, ou d'ardoise.

3 - Clôtures

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé, au moins :

1 - Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement

2 - Pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher hors œuvre de l'immeuble.

3 - Pour les marchandises, les aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement seront aménagées à l'intérieur du domaine public ferroviaire.

4 - Pour les installations situées sur des emplacements mis à la disposition des clients du chemin de fer, il doit être aménagé sur ces emplacements des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part.

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UF.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

ZONE URBAINE AUTOROUTIERE

Caractère de la zone

La zone UR est la zone d'activités spécialisées réservée au service autoroutier de l'A 89. Elle comprend notamment les emprises du service, y compris les emplacements concédés aux clients de l'autoroute, les centres d'entretien, les logements d'astreinte, les grands chantiers, et les plates-formes des voies.

ARTICLE UR 0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL.

- Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U.

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 sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.

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

ARTICLE UR 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article UR 2 est interdite.

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

Sont admis

I - les occupations et utilisations du sol suivantes à condition qu'elles soient nécessaires à la création de l'autoroute, ou au fonctionnement du service autoroutier :

et installations réalisées par l'exploitant.

1 - Les constructions de toute nature.

2 - Les constructions et installations nécessaires à l'accueil et l'hébergement des voyageurs.

3 - Les constructions, installations, classées ou non, et dépôts réalisés par les clients de l'autoroute sur des emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au fonctionnement de l'autoroute (entreposage, stockage, distribution de carburant, autres activités...).

4 - Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements et installations ci-dessus.

5 - Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l'article R442.2 alinéa b du code de l'urbanisme.

6 - Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442-2, alinéa c du code de l'urbanisme.

7 - Les antennes d'émission et de réception des signaux radioélectriques.

II - Autres occupations et utilisations du sol :

1 - Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire) à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

2 - Les clôtures à condition qu'elles soient nécessaires aux constructions et installations autorisées aux paragraphes I et II ci-dessus.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UR 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être aménagés de manière, d'une part à ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation, d'autre part à permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie, en fonction des immeubles qu'ils desservent.

2 - Voirie

La desserte de la zone UR doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés.

ARTICLE UR 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

2 - Assainissement

a) Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un prétraitement adapté à la nature des rejets avant déversement dans les égouts publics. Les dispositions à adopter et les caractéristiques des eaux usées susceptibles d'être reçues par le réseau public seront définis, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement, soit conformément au règlement sanitaire départemental, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.

b) Dispositions applicables dans l'attente de la mise en place du réseau public.

L'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition que les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc...) et la nature du sol, permettent de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les eaux usées autres que domestiques devront être traitées et évacuées selon le cas, soit conformément au règlement sanitaire départemental soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

En outre, les installations devront être conçues et établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

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

ARTICLE UR 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE UR 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, autres que celles dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation autoroutière, doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies qui les desservent.

ARTICLE UR 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la construction à édifier ne jouxte la limite séparative de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être retenues pour les constructions dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation autoroutière.

ARTICLE UR 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES DANS LA ZONE AUTOROUTIERE.

- Non réglementée pour les constructions visées à l'article UR 2, paragraphe I-1.

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction visée à l'article UR 2, paragraphes I-2, I-3, I-4, au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée dans la zone autoroutière doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées pour les constructions citées à l'article UR 2 paragraphe I-3, lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

ARTICLE UR 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UR 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UR 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, 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'inté-

rêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UR 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UR 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UR.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

ZONE URBAINE AFFECTEE AUX ACTIVITES

Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains équipés destinés aux implantations de constructions et installations à usage d'activité commerciale, artisanale ou d'accueil touristique. Elle comprend la zone d'activité existante des Chasselines, aux abords de la sortie de l'autoroute A 89 sur la RN 89. Elle doit permettre son évolution et son éventuelle reconversion dans ce contexte.

ARTICLE UY 0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL.

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U.

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 sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.2 et R 442.3 du même code.

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

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- UY2 1 - Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises à l'article
- 2 - L'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes.
- 3 - Les constructions à usage agricole.
- 4 - Les parcs d'attraction, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme.
- 5 - L'ouverture de carrières.

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

I - Sont admises :

1 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone

2 - Les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris, à condition qu'ils soient liés à des constructions existantes ou autorisées,

II - Toutefois,

les constructions et installations notamment à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerces, de bureaux et de services devront respecter :

- d'une part, les dispositions du règlement sanitaire départemental,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - - Accès

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.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent, pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

2 - - Voirie

La desserte de la zone UY doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés.

En particulier :

- Les voies publiques à créer doivent avoir au minimum 8 mètres de plate-forme.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

2 - Assainissement

a) Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un prévisionnellement adapté à la nature des rejets avant déversement dans les égouts publics. Les dispositions à adopter et les caractéristiques des eaux usées susceptibles d'être reçues par le réseau public seront définies, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement, soit conformément au règlement sanitaire départemental, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées. Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.

b) Dispositions applicables dans l'attente de la mise en place du réseau public.

L'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition que les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc...) et la nature du sol, permettent de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les eaux usées autres que domestiques devront être traitées et évacuées selon le cas, soit conformément au règlement sanitaire départemental soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

En outre, les installations devront être conçues et établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

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

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS.

Non réglementées

ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Une implantation différente peut être admise si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver ;
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Construction à usage d'activité

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois :

- des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.
- les constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 6 mètres peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.

2 - Constructions à usages d'habitation d'hôtels, de restaurants, et bâtiments annexes :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLES UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 6 mètres. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées. Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMUM

1 - Définitions

La hauteur d'une construction 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.

2 - Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

Elle n'est pas réglementée :

- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.
- pour les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

A) Dispositions générales.

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

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, 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.

Pour toutes les constructions édifiées sur une même unité foncière, devra être recherchée une homogénéité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs

Les constructions à usage d'habitation, les locaux et installations techniques devront être intégrés au bâtiment principal d'activité. En cas d'impossibilité technique ou réglementaire, des dispositions différentes pourront être admises.

Dans tous les cas, leur aspect devra s'harmoniser avec celui du bâtiment principal d'activité.

Les bâtiments à usage de bureaux seront traités dans l'esprit des volumes de stockage, de transformation, de garage,...(unité de couverture, continuité des volumes,...)

* façades :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents. Les façades latérales et arrière doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux suivants sont admis; ils devront représenter plus de 70% de la superficie de chacune des façades :

- matériaux revêtus d'un enduit.
- bardage métalliques.
- verre.
- bois

Les teintes dominantes des surfaces de façades autres que le verre ou le bois seront : le blanc, le beige, l'acier, le noir.

Des dispositions différentes pourront être admises pour :

- des ouvrages et équipements techniques tels que transformateurs...
- l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes

* Toitures.

Les toitures présentant une pente apparente seront couvertes :

- en tuile
- en ardoise ou dans un matériaux similaire
- en acier de teinte sombre ou de même teinte que la façade si celle-ci est réalisée en acier.
- les acrotères éventuels seront réalisés sur la longueur de toutes les façades. La couverture pourra alors être réalisée dans un matériau différent de ceux énoncés ci-dessus.

* Clôtures :

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité. Les clôtures en façade sur les voies seront constituées d'une grille en treillis soudé de couleur blanche, sur poteaux métalliques de même couleur, éventuellement sur mur bahut de 0,40 mètres de hauteur au maximum. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Les poteaux en béton sont interdits.

Les massifs de maçonnerie des entrées sur parcelles devront intégrer les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc...Il seront enduits. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres. Les portails et portillons seront constitués d'un barreaudage vertical non torsadé.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé au moins :

1 - Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement

2 - Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

3 - Pour les hôtels et restaurants, une place de stationnement par chambre, et une place par 5 m² de salle de restaurant.

4 - Pour les autres établissements à usage d'activité : une aire de stationnement dont le nombre de places doit être proportionné à la nature de l'activité, et aux besoins liés à l'accueil du public, aux véhicules de service et à ceux du personnel.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes devront s'ajouter les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres

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

2 - Plantations

Il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupement d'arbres en bordure des voies de desserte, et un alignement d'arbres le long des limites séparatives latérales, sauf en cas de nécessité technique ou réglementaire liée à la nature de la construction.

Les aires de stationnement affectées aux véhicules légers doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

3 - Espaces boisés classés.

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UY.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains actuellement soit non équipés, soit incomplètement ou insuffisamment équipés, affectés à l'extension future organisée de l'urbanisation.

Des opérations cohérentes avec le développement de l'urbanisation prévu par ailleurs dans les zones urbaines peuvent être admises sur ces terrains, en raison de leurs caractéristiques et leur localisation.

Le projet d'aménagement et de développement durable complète et précise les conditions d'aménagement de la zone 1AU.

ARTICLE 1 AU O - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL.

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U.

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 sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.

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

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article 1 AU 1 est interdite.

ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

1 - Par anticipation sur l'urbanisation future et à condition qu'ils fassent partie d'une opération d'aménagement concernant l'ensemble de la zone.

+ les opérations de construction comprenant habitations, bâtiments annexes, et/ou locaux à usage d'activités qui leur sont directement liés (commerce, artisanat, équipements publics, etc ...);

+ les hôtels et restaurant.

2 - A condition de faire partie des opérations visées au paragraphe 1 ci-dessus :

a) les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions,

b) les aires de stationnement citées à l'article R 442.2, alinéa b du code de l'urbanisme.

3 - les constructions réalisées le long des équipements d'infrastructure internes à la zone prévus par le PADD, notamment celles à usage d'habitation, d'hôtel et de restaurant.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

2 - Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées desservant les opérations visées à l'article 1 AU 1, paragraphe 1, doivent répondre aux besoins des constructions, en fonction de l'importance et de la destination des immeubles, ou ensembles d'immeubles édifiés sur le terrain des dites opérations. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Pour les voies publiques à créer, ces caractéristiques sont les suivantes :

- a) les voies de desserte doivent avoir au minimum 8 mètres de plate-forme
- b) les fonds d'impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagés en placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 10 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs.

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en 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.

2 - Assainissement.

a) Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement s'il existe au droit du terrain d'assiette, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.

b) Dispositions applicables dans l'attente du réseau public.

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoires peut être autorisée, à condition que les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc..) et la nature du sol permettent de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. L'autorité chargée de l'ap-

plication de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude géologique soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leurs frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements;

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

3 - Electricité.

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins. Les réseaux d'électricité et de téléphone s'effectueront par câbles souterrains.

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE 1 AU 6- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées le long des voies internes aux opérations visées à l'article 1 AU 1, paragraphe 1 (schéma de voirie et autres), lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse, ainsi que 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 1 AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des façades en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE 1 AU 9- EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE 1AU 10- HAUTEUR MAXIMUM

1 - Définitions

La hauteur d'une construction 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.

2 - Règle

- + La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.
- + Elle peut être portée à 9 mètres pour les hôtels et les immeubles collectifs de logements.
- + Elle n'est pas réglementée pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

ARTICLE 1AU 11- ASPECT EXTERIEUR

A) Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, 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 - Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

a) Façades

Sont interdits :

- les enduits autres que ceux ton pierre du pays.
- 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...

b) Toitures

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

+ Couvertures en tuiles.

- tuiles à emboîtement lorsque la pente est inférieure à 45 % (et supérieure à 31 %)
- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de tuiles autres que celles citées ci-dessus sont interdites.

+ Couvertures en ardoises :

La pente sera au moins égale à 100%.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées;
- pour les constructions publiques.

c) Les bâtiments annexes tels que garages, abris ou remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

2 - Autres constructions

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.

Les matériaux suivant sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

ARTICLE 1 AU 12- STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé, au moins :

1 - Pour les constructions à usage d'habitation :

Une place et demi de stationnement par logement dont une demi-place doit être banalisée.

2 - Pour les constructions à usage de commerce, de production artisanale ou de service :

Une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

3 - Pour les hôtels et restaurants :

Une place par chambre et par 10 m² de salle de restaurant.

4 - Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres

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

Dans le cadre des opérations concernant une unité foncière d'au moins 5000 m², 5% au moins de la superficie seront aménagés en espaces collectifs autres que la voirie et non annexée à celle-ci.

2 - Plantations.

Les espaces verts doivent être plantés de bouquets d'arbres de haute ou moyenne tige, de préférence d'essence régionale.

Les haies doivent être composées d'essences mixtes, à dominante de feuillus, à l'exclusion des thuyas et autres variétés persistantes de même type.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

3 - Espaces boisés classés.

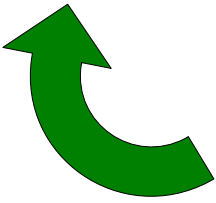
Néant.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone 1 AU est fixé à 0,30.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.



CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

ZONE D'URBANISATION FUTURE A USAGE D'ACTIVITES UTILISABLE PAR ANTICIPATION

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains actuellement non équipés, affectés à la création d'une opération d'urbanisation à usage d'activité commerciale, artisanale, de services, d'entrepôts ou industrielle-

Située le long de la RN 89, en limite Est du territoire communal, elle prolongera la zone d'activité existante, dite "du Grand Chemin" implantée sur le territoire limitrophe de la commune du Lardin.

Elle a fait l'objet d'une approche spécifique au titre des prescriptions "d'entrée de ville" définies par l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, sa localisation dans la vallée du Cern justifie des dispositions particulières pour tenir compte du caractère inondable des terrains concernés.

ARTICLE 2 AU 0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

- Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du plan local d'urbanisme.

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 sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.

3 - 4 - Dans une bande de 100 mètres mesurés à compter du bord extérieur de la RN89, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conforme à la réglementation en vigueur.

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

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article 2 AU 1 est interdite.

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

Sont admis:

1 - Par anticipation sur l'urbanisation future, une opération d'aménagement ou de construction comprenant commerces et/ou autres locaux à usage d'activité, bâtiments annexes et équipements publics, à condition que l'opération fasse l'objet d'un schéma d'aménagement global à l'échelle de la zone.

2 - Dans le cadre de l'opération visée au paragraphe 1 ci-dessus :

- a) les installations classées
- b) les aires de stationnement désignées à l'article R 442.2, alinéa b du code de l'urbanisme.
- c) le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, ou le gardiennage des établissements et installations autorisées dans la zone, à condition qu'il soit intégré ou que la construction correspondante soit accolée à la construction principale de l'activité intéressée.
- d) les exhaussements du sol à condition qu'ils n'excèdent pas une superficie cumulée de 50 000 m² pour l'ensemble de la zone.

3 - La zone étant submersible par les crues importantes, les conditions suivantes devront être respectées :

- le premier niveau de plancher des constructions affectées aux activités ou à l'accueil du public sera situé au moins à 0,20 mètre au-dessus de la côte NGF de la crue centennale calculée au droit de la construction.

- les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustibles, les installations de chauffage et leurs organes annexes seront placés au minimum à cette côte, ou à défaut à l'abri d'une enceinte étanche.

- les compteurs et connexions électriques seront placés au-dessus de la côte NGF de la crue centennale.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

a) 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.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

b) Les accès directs sur la RN 89 sont interdits.

2 - Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées desservant l'opération visée à l'article 2 AU 1, paragraphe 1, doivent répondre aux besoins des constructions, en fonction de leur importance et de leur destination. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies à créer doivent avoir au moins 10 mètres de plate-forme.

ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions doivent être desservies par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature, conformément à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics, en respectant leurs caractéristiques.

Toutefois, les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un prétraitement adapté à la nature des rejets avant déversement dans les égouts publics. Les dispositions à adopter et les caractéristiques des eaux usées susceptibles d'être reçues par le réseau public seront définies, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement, soit conformément au règlement sanitaire départemental, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux. A défaut, ils ne doivent pas faire obstacle à leur libre écoulement.

ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE 2 AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- à 40 mètres au moins de l'axe de la RN89.
- à 10 mètres au moins de l'alignement des autres voies.

Une implantation différente peut être admise pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liées à la nature de l'ouvrage.

ARTICLE 2 AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Des marges différentes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

ARTICLE 2 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées. Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM

Non réglementée

ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

A) Dispositions générales

Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une homogénéité d'aspect et de matériaux.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du 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

a) Façades.

- Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

- Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

- Les matériaux suivants sont admis

- * matériaux revêtus d'un enduit.

- * bardages métalliques.

- * verre

- Les teintes des façades autres que le verre seront, pour plus de la moitié de la superficie de chaque façade : le blanc, le beige, le vert.

Des dispositions différentes pourront être admises pour :

- * des ouvrages et équipements techniques tels que transformateurs,...

b) Toitures.

Les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en acier de teinte sombre ou du même matériau que la façade si celle-ci est réalisée en acier.

Les acrotères éventuels seront réalisés sur toutes les façades. La couverture pourra alors être réalisée dans un matériau différent de ceux énoncés ci-dessus.

c) constructions à usage d'habitation.

Les locaux à usage d'habitation seront intégrés au bâtiment principal d'activités et devront s'harmoniser avec celui-ci.

d) Clôtures.

Les clôtures en façades sur voie ou sur la bande plantée prolongeant la RN89 seront constitués d'une grille en treillis soudé de couleur blanche, sur poteaux métalliques de même couleur. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures en limite séparative latérale seront constituées soit à l'identique de la clôture sur voie, soit d'un grillage torsadé sur poteaux métalliques. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres.

ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m² y compris les accès, il est exigé au moins :

1 - Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement

2 - Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

3 - Pour les autres établissements à usage d'activité : une aire de stationnement dont le nombre de places doit être proportionné à la nature de l'activité, et aux besoins liés à l'accueil du public, aux véhicules de service et à ceux du personnel.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes devront s'ajouter les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE 2 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres.

- Une bande d'une profondeur mesurée à compter de l'axe de la RN89 au moins égale à 40 mètres devra être obligatoirement enherbée et plantée, à l'exclusion de toute autre utilisation.
- Les autres espaces libres ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement devront être aménagés en espaces verts.

2 - Plantations

Il doit être prévu un alignement d'arbres le long des limites séparatives latérales, sauf en cas de nécessité technique ou réglementaire liée à la nature de la construction ou de l'activité.

Les aires de stationnement affectées aux véhicules légers doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

3 - Espaces boisés classés.

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de COS dans la zone 2 AU.

CHAPITRE IX

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

ZONE NATURELLE PROTEGEE POUR L'URBANISATION FUTURE

Caractère de la zone

Cette zone englobe des unités foncières actuellement soit non équipées, soit incomplètement ou insuffisamment équipées pour les besoins de l'urbanisation.

La zone AU sise au bourg est destinée à accueillir le développement urbain à moyen et à long terme. Il a vocation principale d'habitation.

Elle comprend un secteur AUs, affecté spécialement aux implantations futures de constructions, installations et équipements à usage de sports, loisirs et activités de plein air.

ARTICLE AU 0 -. RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL.

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du Plan Local d'Urbanisme

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.

Toutefois, l'édification de clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à déclaration au titre du Code de l'Urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1 - Toutes constructions nouvelles.
- 2 - Les installations classées
- 3 - les installations et travaux divers
- 4 - Les terrains de camping

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

Sont admises :

- 1 - Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire) à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.
- 2 - Les aménagements et extensions de constructions existantes.
- 3 - Les annexes des constructions existantes.
- 4 - Il est précisé que les changements ultérieurs de classement de zone opérées par modification du P.L.U. devront être compatibles avec les affectations futures définies au caractère de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions autorisées à l'article AU 1 doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

Non réglementée.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées à l'article AU 1 doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure peuvent être implantées en limite séparative. Dans le cas contraire, elles devront observer un retrait au moins égal à 3 mètres.

Non réglementée dans les autres cas.

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

Non réglementée.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM

Non réglementée.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES
CLASSES**

Non réglementée.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone AU.

CHAPITRE X

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

... Cette zone recouvre des terrains peu équipés constituant un milieu naturel à protéger en raison de sa valeur agricole. Elle est le support de l'activité économique agricole qu'il convient de conserver dans la commune.

Elle comprend un secteur Aa réservé à des activités de production et de commercialisation liées à l'apiculture.

ARTICLE A 0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

I - Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U.

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.

Toutefois, l'édification de clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à déclaration au titre du Code de l'Urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.

II - Défrichements.

- Les demandes d'autorisation de défrichements sont soumises à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (article L 311-1 à L311-5 -).

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article A 2 est interdite.

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

Sont admis:

1 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme selon le cas, soit au règlement sanitaire départemental soit à la réglementation des installations classées.

2 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3 - A condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux public assurant leur desserte :

3.1 - Les constructions à usage d'habitation, à condition que, en sus, elles soient nécessitées par le besoin de logement des actifs agricoles¹, qu'elles soient implantées sur les terres de l'exploitation et n'apportent aucune gêne à l'activité agricole environnante.

3.2 - Les restaurations, l'aménagement et l'extension des bâtiments existants, à condition que, en sus :

¹ Ce besoin peut être direct (logement des actifs eux-mêmes) ou indirect (logement de celui qui a transmis son exploitation, y compris son logement à un nouvel exploitant).

- a) les travaux exécutés n'aient pas pour effet de changer la destination desdits bâtiments, sauf lorsqu'il s'agit de créer des gîtes ruraux.
- b) dans le cas d'extension autorisée, la surface de plancher hors œuvre réalisée en extension ne pourra pas excéder celle du bâtiment existant.

4 – Les campings dit "à la ferme", soumis à simple déclaration.

5 - Dans le secteur Aa :

- les constructions et installations, les commerces à condition qu'ils soient liées aux activités apicoles.

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation apicole et ne nécessitent pas de renforcement des voies et réseaux public assurant leur desserte

6 - Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442.2 alinéa c du code de l'urbanisme à condition que :

- ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques.
- ils soient destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- chemin départemental
- voie communale
- chemin rural.

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

2 - Voirie

Les voies publiques doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions qu'elles desservent. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

2 - Assainissement

a) Eaux usées.

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.

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 collectés, stockés ou traités selon les cas, soit conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental, 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, étang, etc ...) abandonné ou non, est interdit.

b) Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe au droit du terrain d'assiette. A défaut, ils ne doivent pas faire obstacle à leur libre écoulement.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1 - Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement conforme aux dispositions de l'article A 4-2 a ci-dessus doit être implantée sur un terrain d'une superficie au moins égale à 1500 m².

2 - Non réglementé :

- pour les autres constructions et installations.
- pour l'aménagement et l'agrandissement mesuré de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition que cela n'entraîne pas de création d'un logement nouveau.

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

Ces dispositions s'appliquent le long des voies publiques existantes, à créer ou à modifier et des emprises publiques.

a) Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des voies. Toutefois, lorsque l'alignement de la voie est défini, elles doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement.

b) Dispositions particulières

Des implantations ne respectant pas le retrait minimum prévu au paragraphe ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver.
- pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

Les prescriptions de cet article s'appliquent à toutes les limites de propriété à l'exception des limites riveraines des voies.

a) Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

b) Dispositions particulières.

Des implantations en limites séparatives pourront être admises dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, à condition que leur hauteur totale soit au plus égale à 3,50 mètres.
- 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 au paragraphe a) ci-dessus.

- pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

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 façades 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.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM

1 - Définition

La hauteur d'une construction 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.

2 - Règle

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres.

Elle n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, 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.

ARTICLE A 12 - 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 - 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.)

Le C.O.S. est fixé à 0,10 pour les constructions à usage d'habitation visées à l'article A 1, paragraphe 2.

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans les autres cas.

CHAPITRE XI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains 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 et écologique en raison essentiellement de leur caractère boisé.

Elle comprend un secteur Na correspondant au site du château de Rastignac et un secteur Nb recouvrant les villages de Charnaillas et la Brauge.

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

I - Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U.

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.

Toutefois, l'édification de clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à déclaration au titre du Code de l'Urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme 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, conformément à l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

II - Défrichements.

Les demandes d'autorisation de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément à l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdits :

Toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article N 2 est interdite.

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

Sont admis :

1 -A condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux public assurant leur desserte :

1.1 - la restauration et l'aménagement des constructions existantes y compris dans le cas de changement de destination, à condition que la construction à restaurer ou aménager ne soit pas un bâtiment à structure métallique ou à structure bois (hangar ou séchoir, par exemple). Cette disposition est également applicable dans la bande des 75 mètres de l'axe de la RN89.

1.2 - l'extension des bâtiments existants, à condition que les travaux exécutés n'aient pas pour effet de changer la destination des dits bâtiments et que la surface de plancher hors œuvre nette réalisée en extension dans ces conditions n'excède pas celle du bâtiment existant, sauf lorsqu'il s'agit de créer des gîtes ruraux.

1.3 - Les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris, locaux techniques de piscines. à condition qu'ils soient liés à des constructions à usage d'habitation existantes

2 - Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442.2, alinéa c, du code de l'urbanisme à condition qu'ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, aux fouilles archéologiques, ainsi qu'à la création de piscines.

3 - Les constructions et installations liées aux équipements collectifs d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire) à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

4 - Secteur Na.

a) la restauration et l'aménagement des constructions existantes, avec ou sans changement de destination, à condition que la construction à restaurer ou aménager ne soit pas un bâtiment à structure métallique ou à structure bois (hangar ou séchoir, par exemple) et que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux public assurant leur desserte :

b) les aires de stationnement désignées à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme.

5 - secteur Nb, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux public assurant leur desserte :

a) Les constructions à usage d'habitation

b) L'aménagement et l'agrandissement des constructions existante avec ou sans changement de destination, à condition que la construction à restaurer ou aménager ne soit pas un bâtiment à structure métallique ou à structure bois (hangar ou séchoir, par exemple).

c) Les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris, locaux techniques de piscines.à condition qu'ils soient liés à des constructions à usage d'habitation existantes

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions autorisées à l'article N 1 doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

2 - Assainissement.

a) Eaux usées

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.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe au droit du terrain d'assiette. A défaut, ils ne doivent pas faire obstacle à leur libre écoulement.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1 - Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement individuel conformément aux dispositions de l'article N 4.2 ci-dessus doit être implantée sur un terrain d'une superficie au moins égale à 1500 m².

2 - Non réglementé pour les autres constructions et installations.

3 - Dans le secteur Nb, il n'est pas fixé de taille minimale de terrain pour l'aménagement et l'agrandissement mesuré de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., sous réserve qu'il n'y ait pas lieu à création d'un logement nouveau.

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

Ces dispositions s'appliquent le long des voies publiques existantes, à créer, ou à modifier, et des emprises publiques.

1 - Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des voies. Toutefois, lorsque l'alignement de la voie est défini, elles doivent être implantées à 10 mètres au moins du dit alignement.

2 - Dispositions particulières

a) Des implantations ne respectant pas le retrait minimum prévu au paragraphe ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet prolonge une construction existante, à conserver.
- pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.
- dans le secteur Nb.

b) Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- Pour les travaux d'extension visés à l'article N 2 ci-dessus, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessous.
- Pour les bâtiments annexes visés à l'article N 2, paragraphes 1.3 et 4, dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres.
- Pour les ouvrages techniques et travaux désignés à l'article N 2.
- Dans le secteur Nb.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

Des dispositions différentes pourront être admises dans le secteur Nb à condition que l'une au moins des façades en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM

- Dans le cas d'extension de constructions existantes visées à l'article N 2, la hauteur à l'égout du toit de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de 1 mètre.

- Les bâtiments annexes cités à l'article N 2 doivent être édifiées sur un seul niveau (R).

- Dans le secteur Nb, la hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé. A défaut de bâtiments directement limitrophes, il sera fait référence aux constructions les plus proches. Une tolérance de un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des paysages environnants.

1 - Façades

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.

2 - Toitures

L'aménagement ou la restauration des toitures existantes, ainsi que la couverture des extensions de constructions autorisées doivent être réalisées conformément à la pente et aux matériaux existants dans la construction initiale.

3 - Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, sont soumis aux mêmes règles que les constructions principales. Lorsqu'il s'agit de construction neuve autorisée conformément à l'article N 1 paragraphe 2, la toiture aura une pente inférieure ou égale à 45 %, couverte de tuiles canal, romanes ou similaires.

ARTICLE N 12 - 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 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementés, hors des espaces boisés classés.

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent 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.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone N.