



Commune de CARLUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°3 – REGLEMENT ECRIT

ELABORATION DU PLU	Approuvée par délibération du conseil municipal du 24 septembre 2013
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU	Approuvée par délibération du conseil municipal du 19 juillet 2013
MODIFICATION N°2 DU PLU	Approuvée par délibération du conseil communautaire du 12 avril 2018

Arrivé le :

20 AVR. 2018

Sous-préfet de la Dordogne CARLAT

TABLE DES MATIERES

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	3
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	3
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	3
ARTICLE 4: ADAPTATIONS MINEURES.....	4
ARTICLE 5 : DISPOSITIONS FAVORISANT LA DIVERSITE DE L'HABITAT.....	5
ARTICLE 6 : DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ENERGETIQUE ET LES ENERGIES RENOUVELABLES DANS L'HABITAT.....	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	6
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA, zone urbaine ancienne et dense.....	6
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB, zone urbaine récente et extensive.....	12
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC, zone urbaine d'habitat diffus	18
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY, zone d'activité.....	24
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	31
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU, zone A Urbaniser à usage d'habitat	31
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	37
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A, zone agricole	37
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N, zone naturelle et forestière	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N1, zone naturelle et forestière	49
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nt, zone naturelle affectée aux constructions et installations à usage de loisirs, de plein air ou de tourisme.....	54

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L 123-1 à L123-4 et R 123-4 à R 123-14 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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 111-3 ; R 111-5 à R 111-14 ; R 111-16 à R 111-20 ; R 111-22 à R 111-24 du code de l'urbanisme.
Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111-1 dudit code.
- 2) Les dispositions de l'article R 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) créées en application de l'article L 642-1 du code du patrimoine.
- 3) Outre les dispositions ci-dessus 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 :
 - Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
 - Les dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.
 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).
 - Les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.
- 4) Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste 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, à urbaniser, agricoles et naturelles, délimitées au plan de zonage (pièce n°4) et désignées par les indices ci-après :

1) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II :

- UA** Zone urbaine ancienne et dense
- UB** Zone urbaine récente
- UC** Zone urbaine d'habitat diffus

Elle comprend 1 secteur spécifique :

- **UCi** : correspondant au secteur inondable du PPRI. Il s'agit d'un secteur où l'intensité du risque est forte.

UY Zone d'activité

Elle comprend d 1 secteur spécifique :

- **UYi** : correspondant au secteur inondable du PPRI. Il s'agit d'un secteur où l'intensité du risque est forte.

2) Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III :

AU Zone à urbaniser à usage d'habitat

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

A Zone agricole stricte

Elle comprend 1 secteur spécifique :

- **Ai** : correspondant au secteur inondable du PPRI. Il s'agit d'un secteur où l'intensité du risque est forte.

4) La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V :

N Zone naturelle et forestière

Elle comprend 1 secteur spécifique :

- ~~**Nc** : correspondant à une zone de carrière (cf. §3.2.3)~~
- **Ni** : correspondant au secteur inondable du PPRI. Il s'agit d'un secteur où l'intensité du risque est forte.

~~Secteur N Soumis au risque inondable (Trame spécifique au zonage)~~

N1 Zone naturelle où les constructions peuvent être autorisées

Elle comprend 1 secteur spécifique :

- **N1i** : correspondant au secteur inondable du PPRI. Il s'agit d'un secteur où l'intensité du risque est forte.

Nt Zone naturelle réservée au projet touristique

Elle comprend 1 secteur spécifique :

- **Nti** : correspondant au secteur inondable du PPRI. Il s'agit d'un secteur où l'intensité du risque est forte.

~~Secteur Nt Soumis au risque inondable (Trame spécifique au zonage)~~

Les emplacements réservés (pièce n°5a) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les documents graphiques (pièce n° 4) conformément à la légende. Ils se superposent au zonage.

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.

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS FAVORISANT LA DIVERSITE DE L'HABITAT

- Articles L127-1 et L127-2 du code de l'urbanisme :

Possibilité de dépassement de la norme résultant de l'application du COS, dans la limite de 20%, sous réserve des conditions définies par l'article L127-1.

- Article L123-2 du code de l'urbanisme :

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le PLU peut instituer des servitudes consistant notamment :

A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements qu'il définit ;

A délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

ARTICLE 6 : DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ENERGETIQUE ET LES ENERGIES RENOUVELABLES DANS L'HABITAT

- Article L128-1 et L128-2 du code de l'urbanisme :

Le dépassement du COS est autorisé, dans la limite de 20%, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Un décret en conseil d'Etat détermine les critères.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA, zone urbaine ancienne et dense

Caractère de la zone

Cette zone recouvre la partie agglomérée ancienne de la ville.

Elle se caractérise par un bâti traditionnel le plus souvent implanté en ordre continu à l'alignement des voies.

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 préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme.
Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :
 - a. de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
(R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :
les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;
R421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus; ...).
 - b. de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;
(R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :
les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;
R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7; ...).
- 3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.
- 4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.
- 5) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA.1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1) L'ouverture de carrières.
- 2) L'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes.
- 3) Les constructions à usage agricole.
- 4) Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules hors d'usage.

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

Sont admises toutes occupations et utilisations du sol sous réserve qu'elles ne figurent pas dans la liste citée à l'article UA 1, et notamment :

- les constructions et installations à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services,
- la restauration, l'extension et l'aménagement des constructions existantes avec éventuellement changement de la destination des dits bâtiments,
- les piscines et autres locaux techniques.

A condition de 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.
- Dans cette zone, certaines parcelles sont concernées par le service régional de l'archéologie, qui devra être saisi pour avis technique de toutes demandes d'autorisation d'utilisation du sol et des projets de travaux susceptibles d'affecter le sous-sol.
- ~~- Dans tous les secteurs i se référer au texte « Doctrine et préconisations de la MISE »~~
- Les dispositions liées aux mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux.

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

1) Voirie

Les voies publiques ou privées 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 opérations qu'elles doivent desservir.

2) 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.

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

ARTICLE UA.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2) Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

3) Assainissement

a. Eaux usées

a-1 Dispositions générales

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

a-2 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, conformément au schéma directeur d'assainissement.

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.

b. Eaux pluviales

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

Recommandation :

Afin de ne pas aggraver l'écoulement naturel, les eaux de toitures et les eaux de pluies canalisées, seront captées et un système de stockage sera mis en place afin de pouvoir rétablir un régime hydraulique identique à celui qui préexistait.

ARTICLE UA.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

~~Non réglementée.~~

~~Sans objet~~

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

- 1) Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.
- 2) Des implantations en retrait de l'alignement sont toutefois autorisées dans les cas suivants :
 - a. Lorsque la construction prolonge une construction existante en bon état, l'alignement de celle-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.
 - b. Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie.
 - c. Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes non habitables tels que garage, remise, dépôt...
 - d. Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant, la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots.
 - e. Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article UA 3.1.

ARTICLE UA.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Dans une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

L'implantation en retrait par rapport à l'une des limites latérales est toutefois autorisée à condition de respecter une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du pignon sans jamais être inférieure à 3 mètres.

- 2) Au-delà de la profondeur de 15 mètres, les constructions édifiées en second rang peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, 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. En aucun cas cette distance ne doit être inférieure à 3 mètres.

- 3) Lorsque les constructions sont édifiées en retrait de l'alignement comme indiqué à l'article UA6-2, elles sont soumises aux règles d'implantation fixées au paragraphe 2 ci-dessus.

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 édifiée sur la même unité foncière doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.~~

~~Non réglementée.~~

ARTICLE UA.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UA.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale d'une construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé. 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.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, comptés à partir du point d'interaction des alignements ou des limites qui en tiennent lieu.

Lorsque la construction est édifiée entre 2 voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents, distants de moins de 15 mètres, la hauteur de la construction sera déterminée à partir de la voie la plus large, ou de niveau le plus élevé. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.

Les constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doivent jamais comprendre plus de 4 niveaux, soit R+3.

Ces prescriptions peuvent ne pas être applicables aux édifices publics, culturels ou à caractère social en raison d'impératifs techniques architecturaux liés à la nature de la construction.

ARTICLE UA.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 dudit code rappelés 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.

1) Dispositions générales

a. Sont interdits:

- la tôle ondulée, galvanisée et les matériaux brillants,
- les enduits autres que ceux de teinte naturelle,
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels.

b. Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes soit d'ardoises soit de tuiles plates, canales, romanes ou similaire.

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 en ardoise,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toitures intéressées.

2) Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

3) Pour les bâtiments à usage d'activité artisanale (dépôts et entrepôts, ateliers de fabrication) ; les dispositions visées au paragraphe a) et b) ci-dessus peuvent ne pas être applicables.

Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les matériaux utilisés. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

ARTICLE UA.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UA.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~**Non réglementé.**~~

Sans objet

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB, zone urbaine récente et extensive

Caractère de la zone

Cette zone recouvre essentiellement les extensions récentes de l'urbanisation qui se sont développées autour de l'agglomération ancienne et sur les plateaux.

Elle se caractérise par un bâti mixte et une desserte par l'assainissement collectif existante ou prévue.

ARTICLE UB.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 préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme.

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

a. de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;

(R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

R421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).

b. de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

(R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7; ...).

3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant règlement graphique conformément dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

5) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1) L'ouverture de carrières.
- 2) L'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes et de mobil-homes
- 3) Les constructions à usage agricole.
- 4) Les parcs d'attraction ouverts au public et les dépôts de véhicules hors d'usage désignés aux articles R 421-19 et R 421-23 du code de l'urbanisme.

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

Sont admises toutes occupations et utilisations du sol sous réserve qu'elles ne figurent pas dans la liste citée à l'article UB 1, et notamment :

- les constructions et installations à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services,
- les aires de stationnement, aires de jeux.
- les piscines et les locaux techniques.

A condition de 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.
- dans cette zone, certaines parcelles sont concernées par le service régional de l'archéologie, qui devra être saisi pour avis technique de toutes demandes d'autorisation d'utilisation du sol et des projets de travaux susceptibles d'affecter le sous-sol,

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

1) Voirie

Les voies publiques ou privées 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 opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse desservant plus de trois logements devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, tourne bride, etc).

2) 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.

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 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.

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

ARTICLE UB.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2) Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

3) Assainissement

a. Eaux usées

a-1 Dispositions générales

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

a-2 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, conformément au schéma directeur d'assainissement.

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.

b. Eaux pluviales

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

Recommandation :

Afin de ne pas aggraver l'écoulement naturel, les eaux de toitures et les eaux de pluies canalisées, seront captées et un système de stockage sera mis en place afin de pouvoir rétablir un régime hydraulique identique à celui qui préexistait.

ARTICLE UB.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non-règlementée.

Sans objet

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

- 1) Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de la limite du domaine public, pour les voies communales et chemins ruraux et à 10 mètres au moins pour les voies départementales.
- 2) Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :
 - lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état,
 - lorsqu'il s'agit de la reconstruction sur place d'un bâtiment.
- 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 UB.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) 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.
- 2) Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du paragraphe ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.
- 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 UB.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

~~1) 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 moitié de 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 constructions en vis à vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.~~

~~2) 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.~~

Non règlementée.

ARTICLE UB.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas de bâtiments à usage d'activités artisanales l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Non règlementée dans les autres cas.

ARTICLE UB.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Définition

La hauteur à l'égout d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

La hauteur au faîtage d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel et le faîtage, hormis les équipements tels que cheminées, conduits de ventilation, etc.

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 à l'égout des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur au faîtage des constructions ne doit pas excéder 14 mètres.

Elle n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UB.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 dudit code rappelés 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.

1) Dispositions générales

a. Sont interdits :

- la tôle ondulée, galvanisée et les matériaux brillants,
- les enduits autres que ceux de teinte naturelle,
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels.

b. Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes soit d'ardoises soit de tuiles plates, canales, romanes ou similaire.

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 en ardoise,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toitures intéressées.

2) Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

3) Pour les bâtiments à usage d'activité artisanale (dépôts et entrepôts, ateliers de fabrication) ; les dispositions visées au paragraphe a) b) ci-dessus peuvent ne pas être applicables.

Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les matériaux utilisés. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

ARTICLE UB.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE 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 : deux places de stationnement par logement.
- 2) Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services : 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.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UB.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

ARTICLE UB.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,40.~~

~~Toutefois, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux~~

~~Sans objet~~

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC, zone urbaine d'habitat diffus

Caractère de la zone

Cette zone recouvre les secteurs d'habitat diffus proche des zones urbaines récentes de la commune de CARLUX. Elle se caractérise par un bâti récent et une gestion de l'assainissement par des dispositifs autonomes.

Elle comprend 1 secteur spécifique :

UCi : correspondant au secteur inondable du PPRI.

ARTICLE UC.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 préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme.
Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :
 - a. de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
(R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :
les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;
R421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).
 - b. de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;
(R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :
les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;
R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7;).
- 3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.
- 4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant règlement graphique conformément dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.
- 5) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1) Les installations classées pour la protection de l'environnement définies par la loi du 19 juillet 1976.
- 2) L'ouverture de carrières.
- 3) L'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes et mobil-homes.
- 4) Les constructions à usage agricole.
- 5) Les parcs d'attraction ouverts au public et les dépôts de véhicules hors d'usage désignés aux articles R 421.19 et R 421-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises toutes occupations et utilisations du sol sous réserve qu'elles ne figurent pas dans la liste citée à l'article UC 1, et notamment :

- les constructions et installations à usage d'habitation et d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureau et de service.
- les aires de stationnement, aires de jeux.

A condition de 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,

Dans les secteurs inondables UCi, les règles de la zone rouge du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) s'appliquent.

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

1) Voirie

Les voies publiques ou privées 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 opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse desservant plus de trois logements devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, tourne bride, etc).

2) 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.

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 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.

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

ARTICLE UC 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2) Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

3) 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.

Le schéma d'assainissement servira de guide à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

b. Eaux pluviales

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

Dans les secteurs inondables UCI, les prescriptions techniques applicables aux constructions édictées par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) s'appliquent.

Recommandation :

Afin de ne pas aggraver l'écoulement naturel, les eaux de toitures et les eaux de pluies canalisées, seront captées et un système de stockage sera mis en place afin de pouvoir rétablir un régime hydraulique identique à celui qui préexistait.

ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Toutes constructions nécessitant l'installation d'un dispositif autonome conformément aux dispositions de l'article UB4-3 a) ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation~~

d'un dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain, avec un minimum de 1500 m².

Non réglementé dans les autres cas.

Sans objet

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

- 1) Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de la limite du domaine public, pour les voies communales et chemins ruraux et à 10 mètres au moins pour les voies départementales.
- 2) Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état.
- 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 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) 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.
- 2) Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du paragraphe ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.
- 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 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

~~1) 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 moitié de 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 constructions en vis à vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.~~

~~2) 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.~~

Non réglementée.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Définition

La hauteur à l'égout d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

La hauteur au faîtage d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel et le faîtage, hormis les équipements tels que cheminées, conduits de ventilation, etc.

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 à l'égout des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur au faîtage des constructions ne doit pas excéder 14 mètres.

Elle n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

1) 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.

2) Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

3) Pour les bâtiments à usage d'activité artisanale (dépôts et entrepôts, ateliers de fabrication); les dispositions visées au paragraphe a) et b) ci-dessus peuvent ne pas être applicables.

Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les matériaux utilisés. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

En outre, dans les secteurs inondables UCI, les prescriptions techniques applicables aux constructions édictées par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) s'appliquent.

ARTICLE UC 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE 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 : deux places de stationnement par logement.
- 2) Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services : 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.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UC 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts.

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,20.~~

~~Pour les locaux à usage professionnel, commerciaux et artisanaux, le COS sera de 0,30.~~

~~Toutefois, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.~~

Sans objet

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY, zone d'activité

Caractère de la zone

Cette zone correspond à la zone d'activité.

Elle recouvre des terrains destinés à l'implantation de constructions et installations à usage commercial, artisanal ou industriel.

Elle comprend 1 secteur spécifique :

- **UYi** : correspondant au secteur inondable du PPRI

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 préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

- 2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme.

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a. de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
(R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :
les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;
R421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).
- b. de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;
(R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :
les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;
R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7;).

- 3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.
- 4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant règlement graphique conformément dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.
- 5) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UY.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE UY.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité économique (artisanale, commerciale ou industrielle) ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique,
- les installations classées correspondant aux besoins de la dite activité,
- les constructions à usage d'habitation 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,
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone,
- les aires de stationnement et les dépôts de véhicules,
- les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus,
- les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...)
- les antennes d'émission et de réception des signaux radio-électriques.

A condition de respecter :

- d'une part, les dispositions du règlement sanitaire départemental ou de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976),
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Dans les secteurs inondables UYi, les règles de la zone rouge du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) s'appliquent.

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

1) Voirie

La desserte de la zone 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 5 mètres de plate-forme.
- Les voies en impasse desservant plus de 5 lots doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour.

2) 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.

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

ARTICLE UY.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2) Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

3) Assainissement

a. Eaux usées

a-1 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 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.

a-2 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, conformément au schéma directeur d'assainissement.

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.

b. Eaux pluviales

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

Dans les secteurs inondables UYi, les prescriptions techniques applicables aux constructions édictées par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) s'appliquent.

Recommandation :

Afin de ne pas aggraver l'écoulement naturel, les eaux de toitures et les eaux de pluies canalisées, seront captées et un système de stockage sera mis en place afin de pouvoir rétablir un régime hydraulique identique à celui qui préexistait.

ARTICLE UY.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

~~Non règlementée.~~

Sans objet

ARTICLE UY.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Disposition générale

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égale à 5 mètres. Cette distance est portée à 10 mètres de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini.

2) Une implantation différente de celles fixées ci-dessus peut être admise si les conditions de sécurité le permettent:

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

ARTICLE UY.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) 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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à ~~4~~ 3 mètres.

2) 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.

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

~~1) 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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.~~

~~2) 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.~~

~~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.~~

Non réglementée.

ARTICLE UY.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation (35 % pour les constructions non raccordées au réseau collectif d'assainissement), sauf lorsqu'il s'agit de bâtiments ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UY.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UY.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

~~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.~~

1) 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 dudit 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.

2) Prescriptions particulières

Aspect et volumétrie

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Un traitement homogène des façades doit être recherché. Toute construction de caractère provisoire susceptible de nuire à la qualité de la zone (tente, bâchage...) est interdite.

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,

- ~~— enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels.~~
- ~~— les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuiles ou en acier du même matériau que la façade, sauf composition architecturale particulière ayant un effet valorisant de la construction.~~

Les teintes des bâtiments respecteront les colorations locales. Il conviendra de privilégier les couleurs sourdes (gris, beige, brun, taupe...) et discrètes en accord avec les abords immédiats. Les couleurs très claires, vives ou blanches sont à proscrire. De même, la couleur des menuiseries devra être discrète, en harmonie avec l'environnement et le bâtiment (pas de teinte très claire ou blanche).

L'utilisation de produits imitant le bois, la brique ou la pierre est à proscrire. Ils ne contribuent pas à donner une image de qualité. En revanche, les matériaux traditionnels et contemporains, tels bardages (bois, métal), verre, béton.... peuvent être utilisés.

Les toitures

Les toitures bénéficieront d'un traitement simple et sobre en accord avec les abords immédiats. Elles pourront être végétalisées.

Les enseignes

Les enseignes ne dépasseront pas le niveau de l'acrotère ou l'égout des toits. Elles devront être simples, bien proportionnées et intégrées à l'ambiance générale. Les enseignes devront faire partie intégrante de la conception architecturale et ne pourront en aucun cas remettre en cause la sobriété globale du bâtiment. Les enseignes lumineuses et/ou surdimensionnées sont interdites.

Clôtures

~~Les éléments composant les~~ clôtures devront être de la plus grande simplicité.

La hauteur totale ne pourra excéder 2,50 mètres. Les murs pleins ne pouvant excéder 0,80 m de hauteur. Dans tous les cas, elles devront présenter une unité d'aspect et s'intégrer à l'environnement existant (façade bâtiment, clôture existante...). Les couleurs très claires, vives ou blanches sont à proscrire. Les gammes de couleurs discrètes devront être privilégiées. Elles pourront être doublées par des végétaux locaux.

Les clôtures et portails plastiques sont interdits.

Eléments paysagers

Les mouvements de terrains doivent être limités au minimum nécessaire. Les enrochements peuvent être admis sous réserve de présenter une végétalisation et une intégration paysagère suffisante. Leur hauteur devra néanmoins être limitée autant que possible.

Les stockages de plein air sont à éviter le long des voies. Des espaces moins perceptibles (arrières et secteurs latéraux) leurs seront réservés.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Les arbres et haie seront d'essences locales (châtaigniers, noisetier, laurier, aubépine...). Les haies de thuya sont notamment proscrites.

En outre, dans les secteurs inondables UYi, les prescriptions techniques applicables aux constructions édictées par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) s'appliquent.

ARTICLE UY.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE 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 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 constructions à usage d'activité : une aire de stationnement dont le nombre de places doit être proportionnée à la nature de l'établissement et aux besoins liés à l'accueil du public, aux véhicules de services et à ceux du personnel.

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

ARTICLE UY.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

~~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~~

~~Les aires de stationnement d'une capacité supérieure à 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.~~

ARTICLE UY.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Non réglementé.~~

~~Sans objet~~

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU, zone A Urbaniser à usage d'habitat

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à une urbanisation sous forme d'habitat groupé ou de lotissement.

Les équipements publics existants à sa périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

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 P.L.U.

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme.
Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :
 - a. de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
(R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;
R421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus; ...).
 - b. de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;
(R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;
R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7; ...).
- 3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.
- 4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.
- 5) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE AU.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation autre que celles visées à l'article I AU 2 est interdite.

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

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité **ne sont admis que :**

- 1) Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant habitations, bâtiments annexes et locaux à usage d'activité qui leur sont directement liés (commerce, artisanat, services).
- 2) Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par le PADD, au fur et à mesure de leur réalisation, notamment celles à usage d'habitation, d'hôtel, de restaurant.
- 3) A condition de faire partie des opérations visées au paragraphe 1 ci-dessus :
 - les installations classées pour la protection de l'environnement, définies par la loi du 19 juillet 1976, nécessaires aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions,
 - les aires de stationnement.
- 4) Les clôtures liées aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- 5) Les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

1) Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées desservant les opérations et constructions autorisées dans la zone doivent répondre aux besoins de ces dernières, en fonction de l'importance et de la destination des immeubles ou ensembles d'immeubles. 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 :

- Les voies de desserte principale doivent avoir au minimum 8 mètres de plate-forme.
- Les voies en impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, tourne bride, etc).

2) 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.

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

ARTICLE AU.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2) Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

3) Assainissement

a. Eaux usées

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

Le schéma d'assainissement servira de guide à la définition de la filière à mettre en place.

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.

Recommandation :

Afin de ne pas aggraver l'écoulement naturel, les eaux de toitures et les eaux de pluies canalisées, seront captées et un système de stockage sera mis en place afin de pouvoir rétablir un régime hydraulique identique à celui qui préexistait

ARTICLE AU.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UB 4-3 a) ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et la configuration du terrain, avec un minimum de 800 m².~~

~~Non réglementée dans les autres cas.~~

~~Sans objet~~

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

1) Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de la limite du domaine public, pour les voies communales et chemins ruraux et à 10 mètres au moins pour les voies départementales.

2) Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées le long des voies internes aux opérations autorisées dans la zone, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse.

- 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 AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) 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.
- 2) 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 AU.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

~~1) 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 moitié de 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 constructions en vis à vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.~~

~~2) 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.~~

Non réglementée.

ARTICLE AU.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Définition

La hauteur à l'égout d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

La hauteur au faîtage d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel et le faîtage, hormis les équipements tels que cheminées, conduits de ventilation, etc.

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 à l'égout des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur au faîtage des constructions ne doit pas excéder 14 mètres.

Elle n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE AU.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

1) 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 dudit 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.

2) Bâtiments à usage d'activité

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

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,
- enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels.

ARTICLE AU.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE 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 : deux places de stationnement par logement.
- 2) Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services : une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.
- 3) Les constructions ou établissements non prévue ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

ARTICLE AU.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement d'une capacité supérieure à 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

ARTICLE AU.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,40.~~

Toutefois, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Sans objet

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A, zone agricole

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont autorisées.

Elle comprend 1 secteur spécifique :

Ai : correspondant au secteur inondable du PPRI

ARTICLE A.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 préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme.

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a. de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
(R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :
les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;
R421-19 alinéa j: les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).
- b. de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;
(R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :
les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;
R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7;).

- 3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.
- 4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant règlement graphique conformément dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.
- 5) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation autre que celles visées à l'article A 2 est **interdite**.

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

~~Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées.~~

- 1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées (R151-23 du code l'urbanisme)
- 2) L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole.
- 3) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction ou de démolition et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation,
- 4) Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :
 - les constructions à usage d'habitation **strictement** nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
 - Sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être étroitement liés aux bâtiments de l'exploitation :
 - * les gîtes ruraux,
 - * les campings dits «à la ferme» soumis à simple déclaration
 - ~~* les piscines~~
 - Les extensions de constructions d'habitation existantes, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - L'adaptation, la restauration des constructions existantes ~~ou le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial désignés au plan de zonage, dès lors que ces travaux ne compromettent pas l'exploitation agricole.~~
 - Les ~~bâtiments~~ constructions annexes des constructions d'habitation existantes ou autorisées dans la zone, dans la limite d'un nombre de 3 (piscine exceptée) et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

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

- 5) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- 6) Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont destinés :
 - aux recherches ~~minières ou~~ géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - à ~~satisfaire les besoins en eau de~~ l'exploitation agricole
 - aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- 7) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- 8) Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.

Dans les secteurs inondables Ai, les règles de la zone rouge du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) s'appliquent.

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

1) Voirie

Les voies publiques 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.

2) 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.

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 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.

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

ARTICLE A.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2) Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

3) 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.

Dans les secteurs inondables Ai, les prescriptions techniques applicables aux constructions édictées par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) s'appliquent.

Recommandation :

Afin de ne pas aggraver l'écoulement naturel, les eaux de toitures et les eaux de pluies canalisées, seront captées et un système de stockage sera mis en place afin de pouvoir rétablir un régime hydraulique identique à celui qui préexistait.

ARTICLE A.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UB 4-3 a) ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain, avec un minimum de 1500m².~~

~~Non réglementée dans les autres cas.~~

~~Sans objet~~

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

- 1) Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de la limite du domaine public, pour les voies communales et chemins ruraux et à 10 mètres au moins pour les voies départementales.
- 2) ~~Des Une~~ implantations différentes peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent, ~~lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état~~ dans le cas de la reconstruction, l'aménagement, le changement de destination ou l'extension de bâtiments existants.
- 3) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ~~bâtiments et ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire~~ nécessaires au fonctionnement des divers réseaux au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

- 1) 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.
- 2) ~~Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du paragraphe ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet~~

~~d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.~~

- 3) ~~Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de la reconstruction, l'aménagement, le changement de destination ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U~~
- 4) ~~Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif~~

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

~~1) 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 moitié de 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 constructions en vis-à-vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.~~

~~2) 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.~~

Les annexes doivent s'implanter dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation principale à l'exception des piscines dans un rayon de 25 mètres.

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les extensions de construction d'habitation ne devront pas excéder 30% de l'emprise de la construction d'habitation considérée à la date d'approbation du PLU, sans pouvoir dépasser 50 m².

En outre, l'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m², sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal. Pour la construction d'une piscine et de ses aménagements (terrasses, bâtiments), l'emprise au sol ne sera pas limitée mais devra rester dans la zone d'implantation définie à l'article 8.

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE A.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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.

Règle

~~La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres. Elle n'est pas réglementée dans les autres cas.~~

- 1) La hauteur des constructions annexes sera inférieure à celle de la construction principale, dans la limite d'une hauteur maximale de 4.5 mètres.
- 2) Pour toutes les autres constructions autorisées dans la zone, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres. Des hauteurs différentes pourront néanmoins être admises :
 - pour les bâtiments ou ouvrages nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, sous réserve d'une bonne insertion paysagère

- pour les extensions de bâtiment existant. La hauteur de ces extensions de devra pas dépasser la hauteur du bâti existant à l'exception de la création d'étage sous réserve d'une bonne insertion paysagère

ARTICLE A.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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 dudit 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.

En outre, dans les secteurs inondables Ai, les prescriptions techniques applicables aux constructions édictées par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) s'appliquent.

ARTICLE A.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE A.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Non réglementé.~~

Sans objet

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N, zone naturelle et forestière

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend deux secteurs :

~~- Secteur Nc, zone de carrière.~~

- Secteur Ni, soumis au risque inondation de la Dordogne correspondant au secteur inondable du PPRI

ARTICLE N.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 préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme.
Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :
 - a. de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
(R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :
les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;
R421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).
 - b. de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;
(R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :
les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;
R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7 ; ...).
- 3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.
- 4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant règlement graphique conformément dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.
- 5) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation autre que celles visées à l'article N 2 est **interdite**.

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

Sont admises :

- 1) Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics les desservants :
 - la restauration et l'aménagement des constructions existantes ~~avec éventuellement changement de la destination des dits bâtiments,~~
 - les extensions des constructions d'habitation existantes, ~~(la surface de plancher hors œuvre net réalisée en extension ne pourra excéder 120 m² habitable)~~ dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - ~~les bâtiments annexes aux constructions et installations visées dans cet article, tels que garages, remises, abris.~~
 - les constructions annexes (garage, abri de jardin, piscine...) des constructions d'habitation existantes ou autorisées dans la zone, dans la limite d'un nombre de 3 (piscine exceptée) et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - ~~Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sauf lorsqu'il s'agit d'installation classées, à condition que leur implantations soient conformes aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.~~
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
 - Le changement de destination du bâti existant identifié dans les documents graphiques du règlement, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère en application de l'article L.151-11 (§2) du code de l'urbanisme
- ~~2) Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés aux fouilles archéologiques.~~
- 2) Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux fouilles archéologiques, à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone, et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques,
- ~~3) Les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.~~
- 3) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- 4) Les clôtures liées aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- 5) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction ou de démolition et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation,
- ~~5) Les piscines et autres locaux techniques.~~
- 6) Dans cette zone, certaines parcelles sont concernées par le service régional de l'archéologie, qui devra être saisi pour avis technique de toutes demandes d'autorisation d'utilisation du sol et des projets de travaux susceptibles d'affecter le sous-sol.

~~De plus sont admises :~~

- ~~1) Dans le secteur N inondable :~~

~~Seules les restaurations et aménagements de constructions existantes sont autorisés à condition de respecter les dispositions suivantes :~~

~~« Tout projet d'aménagement ne devra pas augmenter le risque d'inondation tant pour l'immeuble concerné que pour son environnement et ne devra pas perturber de façon significative l'écoulement des eaux ».~~

~~Ce dispositif est de nature à permettre une meilleure prise en compte de chaque demande d'autorisation d'utilisation du sol au regard des risques attendus. De plus, il permet d'assurer la protection des champs d'inondation.~~

Dans les secteurs inondables Ni, les règles de la zone rouge du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) s'appliquent.

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

1) Voirie

Les voies publiques 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.

2) 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.

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

ARTICLE N.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2) Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

3) 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.

Dans les secteurs inondables Ni, les prescriptions techniques applicables aux constructions édictées par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) s'appliquent.

Recommandation :

Afin de ne pas aggraver l'écoulement naturel, les eaux de toitures et les eaux de pluies canalisées, seront captées et un système de stockage sera mis en place afin de pouvoir rétablir un régime hydraulique identique à celui qui préexistait.

ARTICLE N.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

~~Non règlementée.~~

Sans objet

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

- 1) Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de la limite du domaine public, pour les voies communales et chemins ruraux et à 10 mètres au moins pour les voies départementales.
- 2) Des implantations différentes, si les conditions de sécurité le permettent, peuvent être admises :
 - dans le cas de la reconstruction, l'aménagement, le changement de destination ou l'extension de bâtiments existants
 - lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes
 - ~~— lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.~~
 - ~~— le long des voies créées dans les opérations de lotissements ou d'ensemble de logements, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération.~~
 - ~~— les extensions de constructions existantes peuvent être réalisées en fonction des impératifs techniques ou architecturaux des dites constructions.~~
- 3) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

- 1) ~~Les bâtiments annexes et les extensions de constructions existantes~~ peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

- 2) Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de la reconstruction, l'aménagement, le changement de destination ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U
- 3) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

- 1) La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.
- 2) 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.

Les annexes doivent s'implanter dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation principale à l'exception des piscines dans un rayon de 25 mètres.

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les extensions de construction d'habitation ne devront pas excéder 30% de l'emprise de la construction d'habitation considérée à la date d'approbation du PLU, sans pouvoir dépasser 50 m².

En outre, l'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m², sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal. Pour la construction d'une piscine et de ses aménagements (terrasses, bâtiments), l'emprise au sol ne sera pas limitée mais devra rester dans la zone d'implantation définie à l'article 8.

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur à l'égout d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

La hauteur au faîtage d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel et le faîtage, hormis les équipements tels que cheminées, conduits de ventilation, etc.

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.

Règle

La hauteur à l'égout des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur au faîtage des constructions ne doit pas excéder 14 mètres.

Elle n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

- 1) La hauteur des constructions annexes sera inférieure à celle de la construction principale, dans la limite d'une hauteur maximale de 4.5 mètres.
- 2) Pour toutes les autres constructions autorisées dans la zone, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres.
- 3) Des hauteurs différentes pourront néanmoins être admises :

- pour les bâtiments ou ouvrages nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, sous réserve d'une bonne insertion paysagère
- pour les extensions de bâtiment existant. La hauteur de ces extensions de devra pas dépasser la hauteur du bâti existant à l'exception de la création d'étage sous réserve d'une bonne insertion paysagère

ARTICLE N.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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 dudit 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.

En outre, dans les secteurs inondables Ni, les prescriptions techniques applicables aux constructions édictées par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) s'appliquent.

ARTICLE N.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Non réglementé.~~

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N1, zone naturelle et forestière

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des secteurs de la commune équipés, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Néanmoins, des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à conditions qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Elle comprend 1 secteur spécifique :

N1i : correspondant au secteur inondable du PPRI.

ARTICLE N1.0 - 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 préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme.
Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :
 - a. de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
(R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :
les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;
R421-19 alinéa j: les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).
 - b. de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;
(R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :
les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;
R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7; ...).
- 3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.
- 4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant règlement graphique conformément dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.
- 5) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N1.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation autre que celles visées à l'article N 2 est **interdite**.

ARTICLE N1.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- 1) Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics les desservants :
 - la restauration et l'aménagement des constructions existantes avec éventuellement changement de la destination des dits bâtiments,
 - l'extension des constructions existantes.
 - les constructions et installations à usage d'habitation,
 - les bâtiments annexes aux constructions et installations visées dans cet article, tels que garages, remises, abris.
- 2) Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés aux fouilles archéologiques.
- 3) Les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.
- 4) Les clôtures liées aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- 5) Les piscines et les locaux techniques.

Dans cette zone, certaines parcelles sont concernées par le service régional de l'archéologie, qui devra être saisi pour avis technique de toutes demandes d'autorisation d'utilisation du sol et des projets de travaux susceptibles d'affecter le sous-sol.

Dans les secteurs inondables N1i, les règles de la zone rouge du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) s'appliquent.

ARTICLE N1.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

Les voies publiques 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.

2. 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.

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

ARTICLE N1.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2) Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

~~2) Electricité~~

~~Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.~~

3) 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.

Dans les secteurs inondables N1i, les prescriptions techniques applicables aux constructions édictées par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) s'appliquent.

Recommandation :

Afin de ne pas aggraver l'écoulement naturel, les eaux de toitures et les eaux de pluies canalisées, seront captées et un système de stockage sera mis en place afin de pouvoir rétablir un régime hydraulique identique à celui qui préexistait.

ARTICLE N1.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UB 4-3 a) ci dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain, avec un minimum de 1500m².~~

~~Non réglementées dans les autres cas.~~

Sans objet

ARTICLE N1.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1) Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de la limite du domaine public, pour les voies communales et chemins ruraux et à 10 mètres au moins pour les voies départementales.
 - lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.
 - le long des voies créées dans les opérations de lotissements ou d'ensemble de logements, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération.
- 2) 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 N1.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Dans ce secteur, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.
- 2) 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 N1.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- ~~1) La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.~~
 - ~~2) 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.~~
- Non réglementée.**

ARTICLE N1.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE N1.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Définition

La hauteur à l'égout d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

La hauteur au faîtage d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel et le faîtage, hormis les équipements tels que cheminées, conduits de ventilation, etc.

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 à l'égout des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur au faîtage des constructions ne doit pas excéder 14 mètres.

Elle n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE N1.11: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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 dudit 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.

En outre, dans les secteurs inondables N1i, les prescriptions techniques applicables aux constructions édictées par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) s'appliquent.

ARTICLE N1.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N1.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE N1.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Non réglementé.~~

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NT, zone naturelle affectée aux constructions et installations à usage de loisirs, de plein air ou de tourisme

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des secteurs de la commune équipés, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle englobe des terrains localisés dans des sites agréables et de qualité qui constituent un territoire d'accueil privilégié pour les activités liées au plein air, aux loisirs ou au tourisme.

Elle comprend 1 secteur spécifique :

Secteur Nti, soumis au risque inondation de la Dordogne correspondant au secteur inondable du PPRI

ARTICLE NT.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 préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme.
Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :
 - a. de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
(R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;
R421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).
 - b. de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;
(R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;
R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7;).
- 3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.
- 4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant règlement graphique conformément dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.
- 5) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE NT.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation autre que celles visées à l'article N t-2 est interdite.

ARTICLE NT.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- 1) Les constructions, habitations, gîtes, parcs résidentiels de loisirs, installations et équipements liés aux activités de loisirs et de plein air, ainsi qu'à l'accueil touristique.
Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
Les constructions à usage d'habitation 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.
Les bâtiments annexes des constructions et installations visées ci-dessus, tels que garages, remises, abris.
Les aires de stationnement.
- 2) Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés aux fouilles archéologiques.
- 3) Les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.
- 4) Les clôtures liées aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- 5) Les piscines et les locaux techniques.

Dans cette zone, certaines parcelles sont concernées par le service régional de l'archéologie, qui devra être saisi pour avis technique de toutes demandes d'autorisation d'utilisation du sol et des projets de travaux susceptibles d'affecter le sous-sol.

~~Dans le secteur Nt inondable, sont admises, à condition de ne pas aggraver les risques liés au caractère inondable de la vallée de la Dordogne et de ne pas nuire à l'écoulement ou au stockage des eaux :~~

- ~~— Les restaurations et aménagement de constructions existantes liés aux activités de loisirs et de plein air, ainsi qu'à l'usage de la rivière.~~
- ~~— Les aires de jeux et de sports.~~
- ~~— L'aménagement et la modernisation du terrain de camping, à condition que les installations nouvelles puissent être retirées hors de la période d'ouverture.~~

Dans les secteurs inondables Nti, les règles de la zone rouge du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) s'appliquent.

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

- 1) Voirie

Les voies publiques 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.

2) 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.

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

ARTICLE NT.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2) Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

3) 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.

Dans les secteurs inondables Nti, les prescriptions techniques applicables aux constructions édictées par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) s'appliquent.

Recommandation :

Afin de ne pas aggraver l'écoulement naturel, les eaux de toitures et les eaux de pluies canalisées, seront captées et un système de stockage sera mis en place afin de pouvoir rétablir un régime hydraulique identique à celui qui préexistait.

ARTICLE NT-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Non réglementée.~~

Sans objet

ARTICLE NT.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les secteurs Nt, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de la limite du domaine public, pour les voies communales et chemins ruraux et à 10 mètres au moins pour les voies départementales.

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.
- le long des voies créées dans les opérations de lotissements ou d'ensemble de logements, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération.

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 NT.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~1) Dans les secteurs Nt, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.~~

~~2) 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.~~

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

~~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.~~

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

Des implantations différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée au § 1.
- pour les ouvrages techniques et les travaux nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.

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

1) La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 6 mètres.

2) 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 NT.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE NT.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Définition

La hauteur à l'égout d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

La hauteur au faîtage d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel et le faîtage, hormis les équipements tels que cheminées, conduits de ventilation, etc.

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 à l'égout des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur au faîtage des constructions ne doit pas excéder 14 mètres.

Elle n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE NT.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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 dudit 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.

En outre, dans les secteurs inondables Nti, les prescriptions techniques applicables aux constructions édictées par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) s'appliquent.

ARTICLE NT.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les équipements 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 ladite capacité.

Pour les terrains de camping et de stationnement de caravanes, il doit être prévu une place de stationnement par emplacement de tente ou caravane.

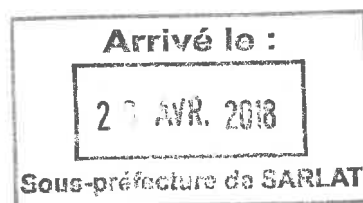
ARTICLE NT.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE NT.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Sans objet



ZONE UY

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

ZONE D'ACTIVITE

Caractère de la zone

Cette zone correspond à la zone d'activité.



Elle recouvre des terrains destinés à l'implantation de constructions et installations à usage commercial, artisanal ou industriel.

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 préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme.

Les travaux , installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

a) de ceux , mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 , qui sont soumis à permis d'aménager ;

(R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

R421- 19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...)

b) de ceux , mentionnés aux articles R421-23 à R421-25 , qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

(R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7 ; ...).

3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

5) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme

ARTICLE UY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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



ARTICLE UY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité économique (artisanale, commerciale ou industrielle) ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique,
- les installations classées correspondant aux besoins de la dite activité,
- les constructions à usage d'habitation 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,
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone,
- les aires de stationnement et les dépôts de véhicules,
- les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus,
- les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou la mise en oeuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...)
- les antennes d'émission et de réception des signaux radio-électriques.

A condition de respecter :

- d'une part, les dispositions du règlement sanitaire départemental ou de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976),
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.



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

1) Voirie

La desserte de la zone 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 **5** mètres de plate-forme.
- Les voies en impasse **desservant plus de 5 lots** doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour.

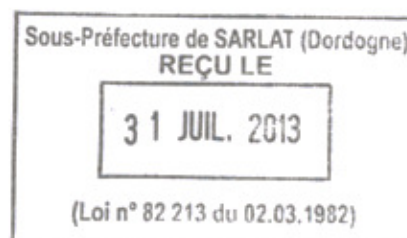
2) Accès

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.

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



ARTICLE UY 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2) Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

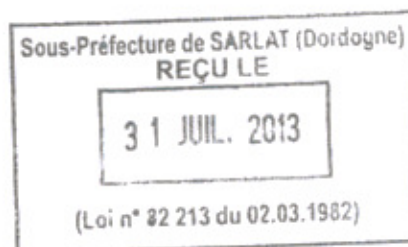
3) Assainissement

a- Eaux usées

a-1 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 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.

a-2 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, conformément au schéma directeur d'assainissement.

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.

b - Eaux pluviales

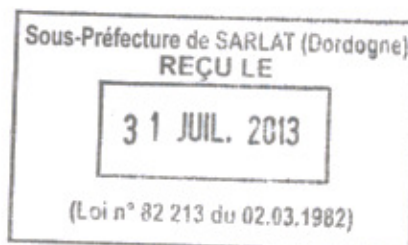
Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, prévu à cet effet s'il existe au droit du terrain d'assiette. A défaut, ils ne doivent pas faire obstacle à leur libre écoulement.

Recommandation :

Afin de ne pas aggraver l'écoulement naturel, les eaux de toitures et les eaux de pluies canalisées, seront captées et un système de stockage sera mis en place afin de pouvoir rétablir un régime hydraulique identique à celui qui préexistait.

ARTICLE UY 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

Non règlementée.



ARTICLE UY 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Disposition générale

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égale à **5 mètres**. Cette distance est portée à **10 mètres** de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini.

2) Une implantation différente de celles fixées ci-dessus peut être admise si les conditions de sécurité le permettent:

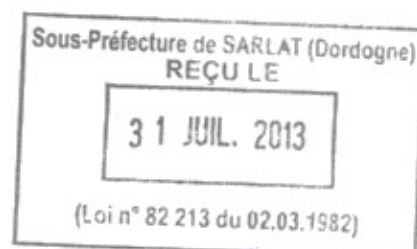
- lorsque le projet de construction prolonge une construction à usage d'activité existante à conserver,
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure

ARTICLE UY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) 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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**.

2) 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.

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

1) 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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **4** mètres.

2) 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.

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 UY 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation (**35 %** pour les constructions non raccordées au réseau collectif d'assainissement), sauf lorsqu'il s'agit de bâtiments ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UY 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée.

ARTICLE UY 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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.

1) 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.

2) Prescriptions particulières

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,
- enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels.
- les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuiles ou en acier du même matériau que la façade, sauf composition architecturale particulière ayant un effet valorisant de la construction.

Clôtures :

- les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité,
- la hauteur totale ne pourra excéder 2,50 mètres ; les murs pleins ne pouvant excéder 0,80 m de hauteur.



ARTICLE UY 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE 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 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 constructions à usage d'activité : une aire de stationnement dont le nombre de places doit être proportionné à la nature de l'établissement et aux besoins liés à l'accueil du public, aux véhicules de services et à ceux du personnel.

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

ARTICLE UY 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1) Espaces libres

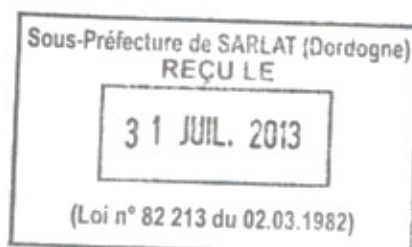
Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

2) Plantations

Les aires de stationnement d'une capacité supérieure à 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

ARTICLE UY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

COMMUNE DE CARLUX

Règlement du Plan Local d'Urbanisme

PRESCRIT par délibération du Conseil Municipal

Le : 10 MARS 2005

ARRETE par délibération du Conseil Municipal

Le : 29 JANVIER 2007

MIS A L'ENQUETE par arrêté du Maire

Le : 10 JUILLET 2007

APPROUVÉ par délibération du Conseil Municipal

Le : 09 AVRIL 2009



PERUSIN Jean-Michel
Géomètre-Expert Foncier DPLG

45 Rue des Cordeliers
24200 SARLAT LA CANEDA

Tél. : 05.53.59.35.38
Fax : 05.53.31.22.38
e-mail : jean-michel.perusin@wanadoo.fr



Pièce n°3

*Service Habitat et Urbanisme
Mis à Disposition*

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES.....	2
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	4
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	4
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	4
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
ARTICLE 4: ADAPTATIONS MINEURES	6
ARTICLE 5 : Dispositions favorisant la diversité de l'Habitat	6
ARTICLE 6 : Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat. 7	
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES	8
AUX ZONES URBAINES	8
CHAPITRE I.....	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	9
ZONE URBAINE ANCIENNE ET DENSE	9
Chapitre II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	19
ZONE URBAINE RECENTE ET EXTENSIVE.....	19
CHAPITRE III	29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	29
ZONE URBAINE D'HABITAT DIFFUS.....	29
CHAPITRE IV.....	38
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY.....	38
ZONE D'ACTIVITE	38
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES	48
AUX ZONES A URBANISER	48
CHAPITRE I	49
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.....	49

ZONE A URBANISER A USAGE D'HABITAT	49
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES	58
AUX ZONES AGRICOLES.....	58
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	59
ZONE AGRICOLE.....	59
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES	68
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	68
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	69
ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	69
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N1.....	77
ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	77
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nt	85
ZONE NATURELLE AFFECTEE AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A USAGE DE LOISIRS, DE PLEIN AIR OU DE TOURISME	85



TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L 123-1 à L123-4 et R 123-4 à R 123-14 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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 111-3 ; R 111-5 à R 111-14 ; R 111-16 à R 111-20 ; R 111-22 à R 111-24 du code de l'urbanisme.

Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111-1 du dit code.

- 2) Les dispositions de l'article R 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) créées en application de l'article L 642-1 du code du patrimoine.

- 3) Outre les dispositions ci-dessus 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 :

- Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

- Les dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).
 - Les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.
- 4) Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste 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, à urbaniser, agricoles et naturelles, délimitées au plan de zonage (pièce n°4) et désignées par les indices ci-après :

1) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II :

UA	Zone urbaine ancienne et dense
UB	Zone urbaine récente
UC	Zone urbaine d'habitat diffus
UY	Zone d'activité

2) Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III :

AU	Zone à urbaniser à usage d'habitat
-----------	------------------------------------

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

A	Zone agricole stricte
----------	-----------------------

4) La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V :

N	Zone naturelle et forestière
----------	------------------------------

Secteur N	Soumis au risque inondable (Trame spécifique au zonage)
N1	Zone naturelle où les constructions peuvent être autorisées
Nt	Zone naturelle réservée au projet touristique
Secteur Nt	Soumis au risque inondable (Trame spécifique au zonage)

Les emplacements réservés (pièce n° 5a) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les documents graphiques (pièce n° 4) conformément à la légende. Ils se superposent au zonage.

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.

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS FAVORISANT LA DIVERSITE DE L'HABITAT

- Articles L127-1 et L127-2 du code de l'urbanisme :
Possibilité de dépassement de la norme résultant de l'application du COS, dans la limite de 20% , sous réserve des conditions définies par l'article L127-1 .
- Article L123-2 du code de l'urbanisme :
Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le PLU peut instituer des servitudes consistant notamment :

A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements qu'il définit ;

A délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

ARTICLE 6 : DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ENERGETIQUE ET LES ENERGIES RENOUVELABLES DANS L'HABITAT

- Article L128-1 et L128-2 du code de l'urbanisme :

Le dépassement du COS est autorisé, dans la limite de 20%, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Un décret en conseil d'Etat détermine les critères.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ZONE URBAINE ANCIENNE ET DENSE

Caractère de la zone

Cette zone recouvre la partie agglomérée ancienne de la ville.

Elle se caractérise par un bâti traditionnel le plus souvent implanté en ordre continu à l'alignement des voies.

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 préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme.

Les travaux , installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

a) de ceux , mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 , qui sont soumis à permis d'aménager ;

(R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

R421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...) .

b) de ceux , mentionnés aux articles R421-23 à R421-25 , qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

(R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7 ;).

- 3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.
- 4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.
- 5) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1 - L'ouverture de carrières.
- 2 - L'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes.
- 3 - Les constructions à usage agricole.
- 4 - Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules hors d'usage.

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

Sont admises toutes occupations et utilisations du sol sous réserve qu'elles ne figurent pas dans la liste citée à l'article UA 1, et **notamment** :

- les constructions et installations à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services,

- la restauration, l'extension et l'aménagement des constructions existantes avec éventuellement changement de la destination des dits bâtiments,

- les piscines et autres locaux techniques.

A condition de 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.

- Dans cette zone, certaines parcelles sont concernées par le service régional de l'archéologie, qui devra être saisi pour avis technique de toutes demandes d'autorisation d'utilisation du sol et des projets de travaux susceptibles d'affecter le sous-sol.

- Dans tous les secteurs i se référer au texte «Doctrines et préconisations de la MISE»

- Les dispositions liées aux mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux.

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

1) Voirie

Les voies publiques ou privées 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 opérations qu'elles doivent desservir.

2) 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.

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

ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2) Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

3) Assainissement

a - Eaux usées

a-1 Dispositions générales

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

a-2 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, conformément au schéma directeur d'assainissement.

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.

b - Eaux pluviales

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

Recommandation :

Afin de ne pas aggraver l'écoulement naturel, les eaux de toitures et les eaux de pluies canalisées, seront captées et un système de stockage sera mis en place afin de pouvoir rétablir un régime hydraulique identique à celui qui préexistait.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

Non règlementée.

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

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

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

- a) Lorsque la construction prolonge une construction existante en bon état, l'alignement de celle-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.
- b) Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie.
- c) Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes non habitables tels que garage, remise, dépôt...
- d) Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant, la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots.
- e) Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article UA 3.1.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Dans une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

L'implantation en retrait par rapport à l'une des limites latérales est toutefois autorisée à condition de respecter une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du pignon sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2) Au delà de la profondeur de 15 mètres, les constructions édifiées en second rang peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, 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. En aucun cas cette distance ne doit être inférieure à 3 mètres.

3) Lorsque les constructions sont édifiées en retrait de l'alignement comme indiqué à l'article UA6-2, elles sont soumises aux règles d'implantation fixées au paragraphe 2 ci-dessus.

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 édifiée sur la même unité foncière doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale d'une construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.

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.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, comptés à partir du point d'interaction des alignements ou des limites qui en tiennent lieu.

Lorsque la construction est édifiée entre 2 voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents, distants de moins de 15 mètres, la hauteur de la construction sera déterminée à partir de la voie la plus large, ou de niveau le plus élevé.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.

Les constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doivent jamais comprendre plus de 4 niveaux, soit R+3.

Ces prescriptions peuvent ne pas être applicables aux édifices publics, culturels ou à caractère social en raison d'impératifs techniques architecturaux liés à la nature de la construction.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelés 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.

1) Dispositions générales

a) Sont interdits:

- la tôle ondulée, galvanisée et les matériaux brillants,
- les enduits autres que ceux de teinte naturelle,
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels.

b) Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes soit d'ardoises soit de tuiles plates, canales, romanes ou similaire.

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 en ardoise,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toitures intéressées.

2) Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

3) Pour les bâtiments à usage d'activité artisanale (dépôts et entrepôts, ateliers de fabrication) ; les dispositions visées au paragraphe a) et b) ci-dessus peuvent ne pas être applicables.

Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les matériaux utilisés. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementées.

ARTICLE UA 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementées.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ZONE URBAINE RECENTE ET EXTENSIVE

Caractère de la zone

Cette zone recouvre essentiellement les extensions récentes de l'urbanisation qui se sont développées autour de l'agglomération ancienne et sur les plateaux.

Elle se caractérise par un bâti mixte et une desserte par l'assainissement collectif existante ou prévue.

ARTICLE UB.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 préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme.

Les travaux , installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

a) de ceux , mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 , qui sont soumis à permis d'aménager ;

(R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

R421- 19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...) .

b) de ceux , mentionnés aux articles R421-23 à R421-25 , qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

(R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7 ;).

- 3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.
- 4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant règlement graphique conformément dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.
- 5) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1) L'ouverture de carrières.
- 2) L'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes et de mobil-homes
- 3) Les constructions à usage agricole.
- 4) Les parcs d'attraction ouverts au public et les dépôts de véhicules hors d'usage désignés aux articles R 421-19 et R 421-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises toutes occupations et utilisations du sol sous réserve qu'elles ne figurent pas dans la liste citée à l'article UB 1, et **notamment** :

- les constructions et installations à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services,

- les aires de stationnement, aires de jeux.

- les piscines et les locaux techniques.

A condition de 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.

- dans cette zone, certaines parcelles sont concernées par le service régional de l'archéologie, qui devra être saisi pour avis technique de toutes demandes d'autorisation d'utilisation du sol et des projets de travaux susceptibles d'affecter le sous-sol,

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

1) Voirie

Les voies publiques ou privées 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 opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse desservant plus de trois logements devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, tourne bride, etc).

2) 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.

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 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.

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

ARTICLE UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2) Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

3) Assainissement

a - Eaux usées

a-1 Dispositions générales

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

a-2 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, conformément au schéma directeur d'assainissement.

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.

b - Eaux pluviales

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

Recommandation :

Afin de ne pas aggraver l'écoulement naturel, les eaux de toitures et les eaux de pluies canalisées, seront captées et un système de stockage sera mis en place afin de pouvoir rétablir un régime hydraulique identique à celui qui préexistait.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

1) Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de la limite du domaine public, pour les voies communales et chemins ruraux et à 10 mètres au moins pour les voies départementales.

2) Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état,
- lorsqu'il s'agit de la reconstruction sur place d'un bâtiment.

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 UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) 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.

2) Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du paragraphe ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

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

1) 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 moitié de 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 constructions en vis à vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.

2) 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 DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas de bâtiments à usage d'activités artisanales l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Définition

La hauteur à l'égout d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

La hauteur au faîtage d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel et le faîtage, hormis les équipements tels que cheminées, conduits de ventilation, etc.

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 à l'égout des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur au faîtage des constructions ne doit pas excéder 14 mètres.

Elle n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelés 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.

1) Dispositions générales

a) Sont interdits :

- la tôle ondulée, galvanisée et les matériaux brillants,
- les enduits autres que ceux de teinte naturelle,
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.
- enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels.

b) Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes soit d'ardoises soit de tuiles plates, canales, romanes ou similaire.

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 en ardoise,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toitures intéressées.

2) Les Bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

3) Pour les bâtiments à usage d'activité artisanale (dépôts et entrepôts, ateliers de fabrication) ; les dispositions visées au paragraphe a) b) ci-dessus peuvent ne pas être applicables.

Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les matériaux utilisés. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

ARTICLE UB 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE 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 : deux places de stationnement par logement.
- 2) Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services : 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.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UB 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,40.

Toutefois, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux



CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

ZONE URBAINE D'HABITAT DIFFUS

Caractère de la zone

Cette zone recouvre les secteurs d'habitat diffus proche des zones urbaines récentes de la commune de CARLUX.

Elle se caractérise par un bâti récent et une gestion de l'assainissement par des dispositifs autonomes.

ARTICLE UC.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 préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme.

Les travaux , installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

a) de ceux , mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 , qui sont soumis à permis d'aménager ;

(R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

R421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...)

b) de ceux , mentionnés aux articles R421-23 à R421-25 , qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

(R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7 ; ...).

3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

5) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1) Les installations classées pour la protection de l'environnement définies par la loi du 19 juillet 1976.

2) L'ouverture de carrières.

3) L'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes et mobil-homes.

4) Les constructions à usage agricole.

5) Les parcs d'attraction ouverts au public et les dépôts de véhicules hors d'usage désignés aux articles R 421.19 et R 421-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises toutes occupations et utilisations du sol sous réserve qu'elles ne figurent pas dans la liste citée à l'article UC 1, et **notamment** :

- les constructions et installations à usage d'habitation et d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureau et de service.

- les aires de stationnement, aires de jeux.

A condition de 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,

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

1) Voirie

Les voies publiques ou privées 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 opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse desservant plus de trois logements devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, tourne bride, etc).

2) 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.

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 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.

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

ARTICLE UC 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2) Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

3) 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.

Le schéma d'assainissement servira de guide à la définition de la filière à mettre en place.

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

b - Eaux pluviales

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

Recommandation :

Afin de ne pas aggraver l'écoulement naturel, les eaux de toitures et les eaux de pluies canalisées, seront captées et un système de stockage sera mis en place afin de pouvoir rétablir un régime hydraulique identique à celui qui préexistait.

ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toutes constructions nécessitant l'installation d'un dispositif autonome conformément aux dispositions de l'article UB4-3 a) ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain, avec un minimum de 1500 m².

Non règlementé dans les autres cas.

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

1) Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de la limite du domaine public, pour les voies communales et chemins ruraux et à 10 mètres au moins pour les voies départementales.

2) Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état.

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 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) 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.

2) Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du paragraphe ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

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

1) 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 moitié de 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 constructions en vis à vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.

2) 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 DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Définition

La hauteur à l'égout d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

La hauteur au faîtage d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel et le faîtage, hormis les équipements tels que cheminées, conduits de ventilation, etc.

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 à l'égout des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur au faîtage des constructions ne doit pas excéder 14 mètres.

Elle n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

1) 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.

2) Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

3) Pour les bâtiments à usage d'activité artisanale (dépôts et entrepôts, ateliers de fabrication) ; les dispositions visées au paragraphe a) et b) ci-dessus peuvent ne pas être applicables.

Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les matériaux utilisés. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

ARTICLE UC 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE 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 : deux places de stationnement par logement.

2) Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services : une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher hors oeuvre 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.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UC 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts.

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,20.

Pour les locaux à usage professionnel, commerciaux et artisanaux, le COS sera de 0,30.

Toutefois, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.



CHAPITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY
ZONE D'ACTIVITE

Caractère de la zone

Cette zone correspond à la zone d'activité.

Elle recouvre des terrains destinés à l'implantation de constructions et installations à usage commercial, artisanal ou industriel.

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 préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme.

Les travaux , installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

a) de ceux , mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 , qui sont soumis à permis d'aménager ;

(R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

R421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...)

b) de ceux , mentionnés aux articles R421-23 à R421-25 , qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

(R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7 ;)

3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

5) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme

ARTICLE UY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE UY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Sont admises :**

- les constructions à usage d'activité commercial, artisanal ou industriel, ainsi que les bâtiments annexe ou liés aux constructions et installations autorisés dans la zone.
- Les lotissements destinés aux constructions cités ci-dessus.
- les installations classées pour la protection de l'environnement définies par la loi du 19 juillet 1976,
- les aires de stationnement, les dépôts de véhicules.
- les constructions à usage d'habitation 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,
- les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux,
- les clôtures nécessaires aux constructions et installations autorisées ci-dessus.

A condition de respecter :

- d'une part, les dispositions du règlement sanitaire départemental ou de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976),
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

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

1) Voirie

La desserte de la zone 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.

2) 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.

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

ARTICLE UY 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2) Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

3) Assainissement

a- Eaux usées

a-1 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 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.

a-2 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, conformément au schéma directeur d'assainissement.

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.

b - Eaux pluviales

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

Recommandation :

Afin de ne pas aggraver l'écoulement naturel, les eaux de toitures et les eaux de pluies canalisées, seront captées et un système de stockage sera mis en place afin de pouvoir rétablir un régime hydraulique identique à celui qui préexistait.

ARTICLE UY 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

Non règlementée.

ARTICLE UY 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Disposition générale

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égale à 10 mètres. Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini.

2) Une implantation différente de celles fixées ci-dessus peut être admise si les conditions de sécurité le permettent:

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

ARTICLE UY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) 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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

2) 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.

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

1) 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 moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

2) 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.

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 UY 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation (30% pour les constructions non raccordées au réseau collectif d'assainissement), sauf lorsqu'il s'agit de bâtiments ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UY 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée.

ARTICLE UY 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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.

1) 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.

2) Prescriptions particulières

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,

- enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels.

- les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuiles ou en acier du même matériau que la façade, sauf composition architecturale particulière ayant un effet valorisant de la construction.

Clôtures :

- les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité,

- la hauteur totale ne pourra excéder 2,50 mètres ; les murs pleins ne pouvant excéder 0,80 m de hauteur.

ARTICLE UY 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE 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 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 constructions à usage d'activité : une aire de stationnement dont le nombre de places doit être proportionné à la nature de l'établissement et aux besoins liés à l'accueil du public, aux véhicules de services et à ceux du personnel.

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

ARTICLE UY 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**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

Les aires de stationnement d'une capacité supérieure à 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

ARTICLE UY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER



CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

ZONE A URBANISER A USAGE D'HABITAT

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à une urbanisation sous forme d'habitat groupé ou de lotissement.

Les équipements publics existants à sa périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

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 P.L.U.

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme.

Les travaux , installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

a) de ceux , mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 , qui sont soumis à permis d'aménager ;

(R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

R421- 19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...) .

b) de ceux , mentionnés aux articles R421-23 à R421-25 , qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

(R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7 ;).

- 3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.
- 4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant règlement graphique conformément dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.
- 5) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme .

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation autre que celles visées à l'article I AU 2 est **interdite**.

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

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité **ne sont admis que** :

1) Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant habitations, bâtiments annexes et locaux à usage d'activité qui leur sont directement liés (commerce, artisanat, services).

2) Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par le PADD, au fur et à mesure de leur réalisation, notamment celles à usage d'habitation, d'hôtel, de restaurant.

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

- les installations classées pour la protection de l'environnement, définies par la loi du 19 juillet 1976, nécessaires aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions,

- les aires de stationnement.

4) Les clôtures liées aux constructions et installations autorisées dans la zone.

5) Les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

1) Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées desservant les opérations et constructions autorisées dans la zone doivent répondre aux besoins de ces dernières, en fonction de l'importance et de la destination des immeubles ou ensembles d'immeubles. 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 :

- Les voies de desserte principale doivent avoir au minimum 8 mètres de plate-forme.

- Les voies en impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, tourne bride, etc).

2) 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.

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

ARTICLE AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2) Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

3) Assainissement

a - Eaux usées

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

Le schéma d'assainissement servira de guide à la définition de la filière à mettre en place.

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.

Recommandation :

Afin de ne pas aggraver l'écoulement naturel, les eaux de toitures et les eaux de pluies canalisées, seront captées et un système de stockage sera mis en place afin de pouvoir rétablir un régime hydraulique identique à celui qui préexistait

ARTICLE AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UB 4-3 a) ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et la configuration du terrain, avec un minimum de 800 m².

Non réglementées dans les autres cas.

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

1) Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de la limite du domaine public, pour les voies communales et chemins ruraux et à 10 mètres au moins pour les voies départementales.

2) Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées le long des voies internes aux opérations autorisées dans la zone, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse.

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 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) 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.

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

1) 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 moitié de 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 constructions en vis à vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.

2) 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 AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Définition

La hauteur à l'égout d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

La hauteur au faîtage d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel et le faîtage, hormis les équipements tels que cheminées, conduits de ventilation, etc.

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 à l'égout des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur au faîtage des constructions ne doit pas excéder 14 mètres.

Elle n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

1) 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.

2) Bâtiments à usage d'activité

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

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,
- enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels.

ARTICLE AU 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE 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 : deux places de stationnement par logement.
- 2) Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services : une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.
- 3) Les constructions ou établissements non prévue ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

ARTICLE AU 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement d'une capacité supérieure à 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,40.

Toutefois, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ZONE AGRICOLE

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont autorisées.

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 préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme.

Les travaux , installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

a) de ceux , mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 , qui sont soumis à permis d'aménager ;

(R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

R421- 19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...) .

b) de ceux , mentionnés aux articles R421-23 à R421-25 , qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

(R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7 ;).

- 3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.
- 4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant règlement graphique conformément dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.
- 5) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme .

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation autre que celles visées à l'article A 2 est interdite.

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

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées.

- L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole.

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

a) les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.

b) Sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être étroitement liés aux bâtiments de l'exploitation :

- * les gîtes ruraux,
- * les campings dits «à la ferme» soumis à simple déclaration
- * les piscines

c) L'adaptation, la restauration ou le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial désignés au plan de zonage, dès lors que ces travaux ne compromettent pas l'exploitation agricole.

d) Les bâtiments annexes des constructions autorisées dans la zone.

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

- Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont destinés :

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

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

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

ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**1) Voirie**

Les voies publiques 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.

2) 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.

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 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.

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

ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2) Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

3) 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.

Recommandation :

Afin de ne pas aggraver l'écoulement naturel, les eaux de toitures et les eaux de pluies canalisées, seront captées et un système de stockage sera mis en place afin de pouvoir rétablir un régime hydraulique identique à celui qui préexistait.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UB 4-3 a) ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain, avec un minimum de 1500m².

Non réglementées dans les autres cas.

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

1) Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de la limite du domaine public, pour les voies communales et chemins ruraux et à 10 mètres au moins pour les voies départementales.

2) Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état.

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 A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) 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.

2) Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du paragraphe ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

4) 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 A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1) 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 moitié de 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 constructions en vis à vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.

2) 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 A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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 9 mètres.

Elle n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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.

ARTICLE A 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

**ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend deux secteurs :

- **Secteur Nc**, zone de carrière.
- **Secteur N**, soumis au risque inondation de la Dordogne (trame spécifique au zonage)

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

1. 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 préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme.

Les travaux , installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

a) de ceux , mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 , qui sont soumis à permis d'aménager ;

(R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

R421- 19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...)

b) de ceux , mentionnés aux articles R421-23 à R421-25 , qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

(R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7 ;).

- 3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.
- 4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant règlement graphique conformément dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.
- 5) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme .

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation autre que celles visées à l'article N 2 est **interdite**.

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

Sont admises :

1) Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics les desservants :

- la restauration et l'aménagement des constructions existantes avec éventuellement changement de la destination des dits bâtiments,

- l'extension des constructions existantes, (la surface de plancher hors œuvre net réalisée en extension ne pourra excéder 120 m² habitable).

- les bâtiments annexes aux constructions et installations visées dans cet article, tels que garages, remises, abris.

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sauf lorsqu'il s'agit d'installation classées, à condition que leur implantations soient conformes aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

2) Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés aux fouilles archéologiques.

3) Les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

4) Les clôtures liées aux constructions et installations autorisées dans la zone.

5) Les piscines et autres locaux techniques.

6) - Dans cette zone, certaines parcelles sont concernées par le service régional de l'archéologie, qui devra être saisi pour avis technique de toutes demandes d'autorisation d'utilisation du sol et des projets de travaux susceptibles d'affecter le sous-sol.

De plus sont admises :

1) Dans le secteur N inondable :

Seules les restaurations et aménagements de constructions existantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions suivantes :

«Tout projet d'aménagement ne devra pas augmenter le risque d'inondation tant pour l'immeuble concernée que pour son environnement et ne devra pas perturber de façon significative l'écoulement des eaux».

Ce dispositif est de nature à permettre une meilleure prise en compte de chaque demande d'autorisation d'utilisation du sol au regard des risques attendus. De plus, il permet d'assurer la protection des champs d'inondation.

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

1) Voirie

Les voies publiques 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.

2) 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.

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

ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2) Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

3) 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.

Recommandation :

Afin de ne pas aggraver l'écoulement naturel, les eaux de toitures et les eaux de pluies canalisées, seront captées et un système de stockage sera mis en place afin de pouvoir rétablir un régime hydraulique identique à celui qui préexistait.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

Non règlementée.

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

- 1) Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de la limite du domaine public, pour les voies communales et chemins ruraux et à 10 mètres au moins pour les voies départementales.

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.

- le long des voies créées dans les opérations de lotissements ou d'ensemble de logements, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération.

- les extensions de constructions existantes peuvent être réalisées en fonction des impératifs techniques ou architecturaux des dites constructions.

- 2) 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 N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Les bâtiments annexes et les extensions de constructions existantes peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

- 2) 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 N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1) La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

2) 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 N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Définition

La hauteur à l'égout d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

La hauteur au faîtage d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel et le faîtage, hormis les équipements tels que cheminées, conduits de ventilation, etc.

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 à l'égout des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur au faîtage des constructions ne doit pas excéder 14 mètres.

Elle n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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.

ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N1

ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des secteurs de la commune équipés, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Néanmoins, des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à conditions qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

ARTICLE N.1.0 - 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 préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme.

Les travaux , installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

a) de ceux , mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 , qui sont soumis à permis d'aménager ;

(R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

R421- 19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...) .

b) de ceux , mentionnés aux articles R421-23 à R421-25 , qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

(R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7 ;).

- 3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.
- 4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant règlement graphique conformément dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.
- 5) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme .

ARTICLE N 1-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation autre que celles visées à l'article N 2 est interdite.

ARTICLE N 1-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

1) Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics les desservants :

- la restauration et l'aménagement des constructions existantes avec éventuellement changement de la destination des dits bâtiments,

- l'extension des constructions existantes.

- les constructions et installations à usage d'habitation,

- les bâtiments annexes aux constructions et installations visées dans cet article, tels que garages, remises, abris.

2) Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés aux fouilles archéologiques.

3) Les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

4) Les clôtures liées aux constructions et installations autorisées dans la zone.

5) Les piscines et les locaux techniques.

- Dans cette zone, certaines parcelles sont concernées par le service régional de l'archéologie, qui devra être saisi pour avis technique de toutes demandes d'autorisation d'utilisation du sol et des projets de travaux susceptibles d'affecter le sous-sol.

ARTICLE N 1-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**1) Voirie**

Les voies publiques 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.

2) 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.

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

ARTICLE N 1-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**1) Alimentation en eau**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2) Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2) Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

3) 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.

Recommandation :

Afin de ne pas aggraver l'écoulement naturel, les eaux de toitures et les eaux de pluies canalisées, seront captées et un système de stockage sera mis en place afin de pouvoir rétablir un régime hydraulique identique à celui qui préexistait.

ARTICLE N 1-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UB 4-3 a) ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain, avec un minimum de 1500m².

Non réglementées dans les autres cas.

ARTICLE N 1-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de la limite du domaine public, pour les voies communales et chemins ruraux et à 10 mètres au moins pour les voies départementales.

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.

- le long des voies créées dans les opérations de lotissements ou d'ensemble de logements, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération.

2) 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 N 1-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Dans ce secteur, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

2) 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 N 1-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1) La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

2) 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 N 1-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE N 1-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Définition

La hauteur à l'égout d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

La hauteur au faîtage d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel et le faîtage, hormis les équipements tels que cheminées, conduits de ventilation, etc.

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 à l'égout des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur au faîtage des constructions ne doit pas excéder 14 mètres.

Elle n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE N 1-11: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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.

ARTICLE N 1-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 1-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 1-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nt

ZONE NATURELLE AFFECTEE AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A USAGE DE LOISIRS, DE PLEIN AIR OU DE TOURISME

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des secteurs de la commune équipés, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle englobe des terrains localisés dans des sites agréables et de qualité qui constituent un territoire d'accueil privilégié pour les activités liées au plein air, aux loisirs ou au tourisme.

Secteur Nt, soumis au risque inondation de la Dordogne (trame spécifique au zonage)

ARTICLE N t-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 préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme.

Les travaux , installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

a) de ceux , mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 , qui sont soumis à permis d'aménager ;

(R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

R421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...) .

b) de ceux , mentionnés aux articles R421-23 à R421-25 , qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

(R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7 ;).

- 3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.
- 4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant règlement graphique conformément dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.
- 5) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme .

ARTICLE N t-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation autre que celles visées à l'article N t-2 est **interdite**.

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

Sont admises :

1) Les constructions, habitations, gîtes, parcs résidentiels de loisirs, installations et équipements liés aux activités de loisirs et de plein air, ainsi qu'à l'accueil touristique.

Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.

Les constructions à usage d'habitation 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.

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

Les aires de stationnement.

2) Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés aux fouilles archéologiques.

3) Les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

4) Les clôtures liées aux constructions et installations autorisées dans la zone.

5) Les piscines et les locaux techniques.

- Dans cette zone, certaines parcelles sont concernées par le service régional de l'archéologie, qui devra être saisi pour avis technique de toutes demandes d'autorisation d'utilisation du sol et des projets de travaux susceptibles d'affecter le sous-sol.

Dans le secteur Nt inondable, sont admises, à condition de ne pas aggraver les risques liés au caractère inondable de la vallée de la Dordogne et de ne pas nuire à l'écoulement ou au stockage des eaux.

- Les restaurations et aménagement de constructions existantes liés aux activités de loisirs et de plein air, ainsi qu'à l'usage de la rivière.

- Les aires de jeux et de sports.

- L'aménagement et la modernisation du terrain de camping, à condition que les installations nouvelles puissent être retirées hors de la période d'ouverture.

ARTICLE N t-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Voirie

Les voies publiques 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.

2) 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.

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

ARTICLE N°4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2) Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

3) 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.

Recommandation :

Afin de ne pas aggraver l'écoulement naturel, les eaux de toitures et les eaux de pluies canalisées, seront captées et un système de stockage sera mis en place afin de pouvoir rétablir un régime hydraulique identique à celui qui préexistait.

ARTICLE N t-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementée.

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

Dans les secteurs Nt, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de la limite du domaine public, pour les voies communales et chemins ruraux et à 10 mètres au moins pour les voies départementales.

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.
- le long des voies créées dans les opérations de lotissements ou d'ensemble de logements, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération.

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 N t-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Dans les secteurs Nt, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.
- 2) 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.

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

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

1) La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 6 mètres.

2) 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 N t-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE N t-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Définition

La hauteur à l'égout d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

La hauteur au faîtage d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel et le faîtage, hormis les équipements tels que cheminées, conduits de ventilation, etc.

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 à l'égout des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur au faîtage des constructions ne doit pas excéder 14 mètres.

Elle n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE N t-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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.

ARTICLE N t-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les équipements 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 ladite capacité.

Pour les terrains de camping et de stationnement de caravanes, il doit être prévu une place de stationnement par emplacement de tente ou caravane

ARTICLE N t-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 2-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.