
Département de la Dordogne

**Commune de
MONTPON-MENESTEROL**

Plan Local d'Urbanisme

Pièce écrite n°4

*Règlement écrit suite aux modifications du PLU
(MS3, M4, M6)
et aux déclarations de projet n°1, 2 et 3*

BE-HLC

Bureau d'études en urbanisme,
environnement et paysage
36 cours Tourny 24000 PERIGUEUX
contact@behlc.fr

VERDI

Bâtiment B
13, rue Archimède
CS 80083
33693 MERIGNAC

SOMMAIRE

TITRE 1- DISPOSITIONS GENERALES	2
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	5
ARTICLE 5 : ISOLATION PHONIQUE.....	5
ARTICLE 6 : ZONE SUBMERSIBLE REGLEMENTEE.....	5
 TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
 CHAPITRE I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	7
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	13
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	22
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY.....	29
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	36
 TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	42
 CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	43
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY	50
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	56
 TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	58
 CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	59
 TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	65
 CHAPITRE I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	66

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L.123-1 et R.123-9 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 Montpon-Ménestérol.

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

1 - Les dispositions des articles R.111-2, R.111-4, R.111-5 et R.111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement.

2 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- Les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier du PLU).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

3 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

4 - Les dispositions de l'article 1^{er} du décret n°86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.

- 1) Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

Les zones urbaines (U).

UA	Zone urbaine à caractère central, d'habitations, de commerces et de services correspondant au bourg centre. Ce caractère est traduit par la forte densité des constructions, et leur implantation généralement en ordre continu le long des voies. Cette zone s'étend sur le centre ancien de Montpon-Ménestérol.
UB	Zone à vocation principalement résidentielle moyennement dense correspondant à l'extension du bourg. Il s'agit d'une zone urbaine mixte, au tissu urbain moyennement dense, destinée principalement aux constructions à usage d'habitation, de commerces, de services. Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu, et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies. Dans cette zone la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions. Cette zone comprend deux secteurs spécifiques : - UB1 : couronne dense située en périphérie immédiate du cœur de bourg implanté à l'alignement. - UBgv : secteur dédié à l'aire de moyen séjour pour les gens du voyage. - UBmc : secteur dédié à l'implantation d'une maison de culte. Cette zone est concernée par le PPRI de l'Isle.

UC	Zone à vocation principalement résidentielle moyennement dense correspondant aux hameaux en rupture avec le bourg. Il s'agit d'une zone urbaine mixte, au tissu bâti moyennement dense, destinée principalement aux constructions à usage d'habitation, de commerces, de services. Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu, et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies. Dans cette zone la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions. Cette zone est concernée par le PPRI de l'Isle.
UL	Zone englobant des terrains équipés destinés aux implantations de constructions et installations à usage touristique, sportif et de loisirs. Cette zone est concernée par le PPRI de l'Isle.
UY	Zone englobant des terrains équipés ou à équiper destinées aux implantations de constructions et installations à usage commercial, de services, artisanal ou industriel. Cette zone comporte cinq secteurs : - UY-a : secteur d'activités économiques, en assainissement autonome. - UY1-a : secteur d'activités commerciales et de services uniquement, en assainissement autonome. - UY-c : secteur d'activités économiques, en assainissement collectif. - UY1-c : secteur d'activités commerciales et de services uniquement, en assainissement collectif. - UYstep : réservée à la station d'épuration. Cette zone est concernée par le PPRI de l'Isle.

Les zones à urbaniser (AU).

1AU	Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinées à être ouverts à l'urbanisation à vocation principalement résidentielle. Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagements et le règlement. Cette zone comprend deux secteurs correspondant à des prescriptions particulières : - 1AU-c : secteur en assainissement collectif, - 1AU-a : secteur en assainissement autonome. Cette zone est concernée par le PPRI de l'Isle.
1AUY	Zone à urbaniser à court terme à usage d'activités économiques (ouverte selon les modalités du PADD et des orientations particulières d'aménagement).
2AU	Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Toutefois, les voies publiques et / ou les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

La zone agricole (A).

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

La zone naturelle et forestière (N).

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

Cette zone comprend huit secteurs correspondant à des prescriptions particulières :

NL : secteur réservé aux activités à vocation touristique, de loisirs et sportive.

Nh : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, recouvrant certains villages dans lesquels des constructions peuvent être autorisées sous conditions.

Np : secteur de protection environnementale lié à la qualité des milieux naturels (Natura 2000 ou secteur à enjeux écologiques importants).

Nca : secteur réservé aux activités à vocation de carrières.

Nia : secteur inondable en cas d'orage ou de fortes pluies. Cette zone est concernée par le PPRI de l'Isle.

Npv : secteur destiné à la production d'énergie photovoltaïque.

Npv1 : secteur destiné à l'aménagement du site de « La Contie » pour la production d'énergie renouvelable

Npv2 : secteur destiné à l'aménagement du site « les Duches » pour la production d'énergie photovoltaïque.

Cette zone est concernée par le PPRI de l'Isle.

- 2) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : ils sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.
- 3) Les espaces boisés classés : les plans comportent aussi des terrains identifiés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la légende et sont soumis aux dispositions introduites par l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.
- 4) Les éléments remarquables de paysage : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément aux articles R.442-1 à R.442-3 du code de l'urbanisme.
- 5) Dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre paysager, la plantation d'arbres ou de haies est obligatoire et la coupe ou l'abattage d'arbres et de haies y est interdite, conformément aux dispositions de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent PLU 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 accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles L. 123-1 et R. 123-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 : ISOLATION PHONIQUE.

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n°92 1444 du 31.12.1992, du décret n°95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.01.03, relatif aux modalités de classement des routes nationales et autoroutes et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

ARTICLE 6 : ZONE SUBMERSIBLE REGLEMENTEE.

Il existe un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) applicable sur la commune de Montpon-Ménestérol, lié à la rivière Isle.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES

Caractère de la zone

Il s'agit de la zone urbaine à caractère central, d'habitations, de commerces et de services correspondant au bourg centre. Ce caractère est traduit par la forte densité des constructions, et leur implantation généralement en ordre continu le long des voies.

Cette zone s'étend sur le centre ancien de MONTPON-MENESTEROL.

RAPPELS

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

- 1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.
- 2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- 3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-3 du code de l'urbanisme.

11- Elément à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°

Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L 421-3, du Code de l'urbanisme.

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

ARTICLE UA 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole,
 - industriel.
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- c) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage.
 - les parcs d'attraction ouverts au public.
- 0 Les dépôts de toute nature, et en particulier ceux en vue de la récupération de matériaux.

ARTICLE UA 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UA 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement d'intérêt collectif, d'hôtellerie, d'artisanat, de commerce, de bureaux et de services, sont admises à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Par ailleurs, sont autorisées, sous les conditions complémentaires suivantes, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les constructions à usage d'artisanat, sous réserve que leur implantation n'apporte pas de nuisances (sonores, olfactives, etc.) pour le voisinage existant à proximité.
- b) Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante dans la zone, sur la même unité foncière et que la surface de la construction à usage d'entrepôt ne dépasse pas 100 m² de SHOB.
- c) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne pour les usagers de la route (piétons, cyclistes et véhicules).
- d) L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes dans le cadre de mises aux normes.
- e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- 0 Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone, ou à des fouilles archéologiques.
- g) Les aires de jeux et de sports ouvertes au public sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux environnants.
- h) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et qui sont liées aux activités autorisées dans la zone.
- i) L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°) sans changement de destination.
- j) Les antennes d'émission et de réception des signaux radioélectriques, si elles sont liées à la sécurité publique (gendarmerie, services incendie, centres hospitaliers).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATE-FORME
5m sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 3 m 50	8m sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 6 m 50

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.

ARTICLE UA 4 • DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Eau potable :

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

2-Assainissement :

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, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Eaux Pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis.

3 - Autres réseaux :

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

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

ARTICLE UA 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

1. Par rapport à la R.D. 6089 et à la R.D. 708:

Toute construction ou installation, balcons non compris, doit être édifiée en prenant comme alignement:

- soit l'alignement existant des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, soit le nu des façades existantes.

Seuls les balcons inclus dans le volume du bâtiment sont autorisés en façade de la R.D. 6089 et R.D. 708.

2. Par rapport à toutes les autres voies dans l'ensemble de la zone :

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

Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, dont l'alignement est en retrait, celui-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.

3. **Des implantations en retrait de l'alignement peuvent** toutefois être autorisées dans les cas suivants, sous réserve d'une application des dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, rappelé à l'article UA 11 ci après :

Lorsqu'il s'agit d'une extension à une construction existant dans la zone.

- Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.
- 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 3-1.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Implantations par rapport aux limites latérales touchant à une voie :

a) dans une bande de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement ou du retrait envisagé à l'article UA 6:

- Si la façade sur rue est inférieure ou égale à 8 mètres, la construction sera obligatoirement édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Si la façade sur rue est supérieure à 8 mètres, la construction pourra être contiguë à une seule limite séparative à condition de respecter un recul au moins égal à 6 mètres par rapport à l'autre limite.

b) au-delà de la bande de 15 mètres de profondeur et dans les cas définis à l'article UA 6 alinéa 2 et à l'exception des bâtiments construits sur un seul niveau de plancher qui peuvent être implantés en limites, les constructions doivent être éloignées 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 sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2. Implantations par rapport aux limites de fond de parcelle :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de parcelle. 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 jamais être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE:

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur, mesurée à l'égout du toit, des deux constructions.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas de pièces habitables ou assimilées et en aucun cas, cette distance ne pourra être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UA 9 • EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 • HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux édifices publics, culturels, religieux ou à caractère social.

Définition : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, exclus.

Hauteur Absolue :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 2 étages droits sur le rez-de-chaussée.

Hauteur Relative :

La hauteur maximale au faîtage doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé. Un dépassement pourra cependant être admis pour permettre l'édification d'un nombre entier d'étages droits.

ARTICLE UA 11 • ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Dispositions générales - Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables : le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, sont 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.

Annexes - Les annexes doivent présenter le même aspect que le bâtiment principal. Les bâtiments précaires et autres constructions de fortune sont formellement interdits.

Toitures • Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art : tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %, - tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

La réalisation de toits terrasses est autorisée.

Seules les couleurs traditionnelles de toiture sont autorisées.

L'usage de la tôle est interdit, hormis pour la rénovation d'un bâtiment existant, déjà recouvert en tôle, Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans la toiture.

Ouvertures • Les ouvertures doivent respecter, dans leurs dimensions, leur rythme sur la façade, les proportions existant dans la majorité des constructions voisines.

Façades • Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits. Sont exclus également les tons foncés.

L'emploi de tôles galvanisées, de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit est formellement interdit. Les matériaux prévus pour être recouverts ne doivent pas rester apparents.

Clôtures • Les murs édifiés à l'alignement de la RD 6089 et destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, doivent avoir une hauteur égale au plus à **1,00 m**, être enduits, et complétés par une grille, ou tout autre dispositif à claire-voie, tel que la hauteur totale ne dépassera pas **1,80 m**,

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques autres que la RD 6089 seront soit constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie rigide dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,80 m**, soit par des haies vives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **2,00 m**, soit par un muret enduit ou en pierre dont la hauteur ne dépassera pas **1,00 m** surplombé d'une grille, ou de tout autre dispositif à claire-voie, dans la mesure où leur hauteur* totale ne dépasse pas **1,80 m**.

Si un simple muret constitue la clôture, des chapeaux de gendarme ou tout dispositif de finition sont obligatoires au sommet du muret.

Les murets seront dans les mêmes tons que le bâtiment principal.

ARTICLE UA 12 • OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementées.

ARTICLE UA 13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 5 % de la surface du terrain. Elle sera bien définie et traitée avec simplicité, en harmonie avec les lieux.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES.

Caractère de la zone

Zone à vocation principalement résidentielle moyennement dense correspondant à l'extension du bourg.

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, au tissu bâti moyennement dense, destinée principalement aux constructions à usage d'habitation, de commerces, de services.

Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu, et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.

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

Cette zone comporte un secteur UB1 correspondant à la couronne dense située en périphérie immédiate du cœur de bourg implanté à l'alignement (zone UA).

Cette zone comporte un secteur UBgv correspondant à la aire de moyen séjour des gens du voyage.

Finalement, cette zone comprend un secteur UBmc correspondant à la maison de culte musulman.

RAPPELS

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

1°) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.

II- Élément à préserver au titre de l'article L.123-1-5 III 2°.

Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- a) Les constructions à usage : agricole et industriel.
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- c) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes, hormis en secteur UBgv.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les dépôts de véhicule hors d'usage,
- les parcs d'attraction ouverts au public.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES.

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UB1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement d'intérêt collectif, d'hôtellerie, d'artisanat, de commerce, de bureaux et de services, sont admises à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement.
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Par ailleurs, en dehors des zones inondables, sont autorisées, sous conditions complémentaires suivantes, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) les constructions à usage d'artisanat, sous réserve que leur implantation n'apporte pas de nuisances (sonores, olfactives, etc.) pour le voisinage existant à proximité.
- b) Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante dans la zone, et, sur la même unité foncière.
La surface de la construction à usage d'entrepôt est par ailleurs autorisée, à condition qu'elle ne dépasse pas 300 m² de surface de plancher.
- c) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne pour les usagers de la route (piétons, cyclistes et véhicules).
- d) L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes dans le cadre de mises aux normes.
- e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- f) Les affouillements et exhaussements du sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.
- g) Les aires de jeux et de sports ouvertes au public sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux environnants.
- h) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et qui sont liées aux activités autorisées dans la zone.
- i) L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1-5 III 2°) sans changement de destination.
- j) Les antennes d'émission et de réception des signaux radioélectriques, si elles sont liées à la sécurité publique (gendarmerie, services incendie, centres hospitaliers).

En secteur « UBgv » sont autorisés les aménagements et constructions liées à l'aire d'accueil des gens du voyage.
En secteur « UBmc » sont autorisés les aménagements et constructions liés à la maison de culte.

En secteur inondable de l'Isle, sont autorisées les occupations et utilisations du sol conformes avec le règlement du PPRI (joint en pièce 7 : servitude d'utilité publique).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UB3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

1 - Voirie :

Les voies publiques à créer devront avoir au moins 8 mètres de plate-forme (chaussée + accotement ou trottoir).

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 logements.

Les fonds d'impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagés en placette suffisamment dimensionnée pour permettre le demi-tour de tous les véhicules.

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.

- Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

ARTICLE UB4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS.

Conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme : « L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés. [...] ».

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. **Au-delà de 100 mètres, le raccordement est à la charge du pétitionnaire.**

2 - Assainissement :

Eaux usées :

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, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les lotissements et les ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature d'une part, et les eaux pluviales d'autre part. Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

Tout rejet concernant les eaux usées est interdit dans les dépendances de la route départementale (sauf existence d'un réseau de collecte communal).

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées vers des dispositifs de traitement individuel conformes à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

Dispositions applicables en l'absence du réseau public de collecte des eaux usées.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les constructions et les installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées vers des dispositifs de traitement individuel conformes à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

Eaux pluviales :

Les constructions et installations ne doivent pas modifier les écoulements actuels dans les fossés de la voirie départementale. Les constructeurs doivent, après confirmation par des études hydrauliques, prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain (ouvrage de retenue et / ou d'infiltration) sauf impossibilités techniques. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis.

3 - Autres réseaux :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. **Au-delà de 100 mètres, le raccordement est à la charge du pétitionnaire.**

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

4 - Ordures ménagères et déchets :

Elles devront être stockées et évacuées suivant les instructions des services de collecte en conformité avec le Plan Départemental de Gestion des Déchets.

ARTICLE UB5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

Sans objet.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1) Toute construction ou installation (balcons non compris), doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- 5 mètres par rapport à l'alignement des Routes Départementales,
- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies communales et intercommunales existantes, à modifier, ou à créer,
- 5 mètres par rapport aux berges des ruisseaux et cours d'eau,
- 20 mètres par rapport au rail le plus proche vis à vis des voies ferrées.

2) Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- pour les bâtiments et les ouvrages liés au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, pour les stations-services ou pour les stations de lavage des véhicules.

Dispositions applicables le long de la RD708 : application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD708.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitations agricoles ;
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées à au moins 25 mètres de l'axe de la RD708 sauf dans le cas d'extension d'une construction existante.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1) Toute construction peut être implantée en ordre continu, semi-continu ou discontinu :

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

Les constructions à usage d'activités artisanales seront implantées en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative 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 inférieur à **5 mètres**.

Toutefois les bâtiments d'une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'égout du toit pourront être implantés en limites séparatives.

2) Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- pour les bâtiments et les ouvrages liés au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

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

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

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne doit pas excéder **50%** de la superficie de l'unité foncière située en zone UB.

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE UB10 - 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 du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2 - Règles :

La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres**. Toutefois, pour les immeubles comprenant des logements sociaux, cette hauteur est portée à **9 mètres**.

Par ailleurs, cette hauteur peut être dépassée dans les cas suivants :

- pour les bâtiments et les ouvrages liées au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- ;
- pour les reconstructions, les extensions ou les aménagements de bâtiments existants sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Dispositions générales.

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article **R.111-27** dudit code rappelées ci-après restent applicables : « le permis de construire peut-être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, sont 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.

Annexes.

Les annexes doivent présenter le même aspect que le bâtiment principal. Les abris métalliques, bâtiments précaires et autres constructions de fortune sont formellement interdits.

Toitures.

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

- tuiles canals, romanes ou similaires lorsque la pente est inférieure à **45 %**.
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à **120 %**.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans la toiture.

Seules les couleurs traditionnelles de toitures sont autorisées.

La réalisation de toits terrasses est autorisée, revêtue d'une étanchéité ou bac acier.

Ces caractéristiques ne s'appliquent pas aux bâtiments d'intérêt collectif.

Ouvertures.

Les ouvertures doivent respecter, dans leurs dimensions, leur rythme de surface, les proportions existantes dans la majorité des constructions voisines.

Façades.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits. Sont exclus les tons foncés.

L'emploi de tôles galvanisées, de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit sont formellement interdits. Les matériaux prévus pour être recouverts ne doivent pas rester apparents.

Clôtures.

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques seront :

- soit constituées par des grilles, grillages rigides ou tout autre dispositif à claire voie rigide dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,80 mètres**,
- soit par des haies vives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **2,00 mètres**,
- soit par un muret enduit dont la hauteur ne dépassera pas **1,00 mètre** surplomb d'une grille, ou de tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas **1,80 mètres**.

Si un simple muret constitue la clôture, des chapeaux de gendarme ou tout dispositif de finition sont obligatoires au sommet du muret.

Les murets seront dans les mêmes tons que le bâtiment principal.

ARTICLE UB12 - OBLIGATIONS DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et les utilisations admises dans la zone (y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants) doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation : deux places par logement.
- Constructions à usage de bureaux ou de services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- Constructions à usage de commerce : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface de vente ou d'exposition.

Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

- Constructions à usage d'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre, une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Constructions à usage artisanal : une place de stationnement pour 60 m² de surface hors œuvre nette de l'établissement.
- Constructions à usage de salle de spectacle : une place de stationnement pour trois fauteuils.
- Constructions à usage d'établissements d'enseignement : il sera aménagé une place de stationnement par classe, plus une par emploi administratif et de services, plus une pour cinq élèves majeurs scolarisés dans cet établissement.
- Constructions à usage hospitalier : une place de stationnement pour une chambre.

Toutefois :

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parking privé.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune, dans les conditions fixées par l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

ARTICLE UB13 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.

Les espaces libres de toute construction, et notamment les marges de recul sur la R.D.6089 doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 100 m² de terrain libre de construction.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.

Les espaces verts communs des opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 2 constructions devront représenter au moins 10 m² par logement de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant, soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S).

Sans objet.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

ZONE URBAINE PEU DENSE A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION

Caractere de la zone

Zone à vocation principalement résidentielle moyennement dense correspondant aux hameaux en rupture avec le bourg.

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, au tissu bâti moyennement dense, destinée principalement aux constructions à usage d'habitation, de commerces et de services.

Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu, et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.

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

Cette zone est concernée par le P.P.R.I de l'Isle.

RAPPELS

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

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

II - Elément à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°

Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L 421-3, du Code de l'urbanisme.

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

ARTICLE UC 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole,
 - industriel.
- b) Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
- c) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules hors d'usage,
 - les parcs d'attraction ouverts au public.

ARTICLE UC 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UC 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement d'intérêt collectif, d'hôtellerie, d'artisanat, de commerce, de bureaux et de services, sont admises à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Par ailleurs, en dehors des zones inondables, sont autorisées, sous conditions complémentaires suivantes, les occupations et autorisations du sol ci-après :

- a) Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante dans la zone, sur la même unité foncière et que la surface de la construction à usage d'entrepôt ne dépasse pas 300 m² de SHOB.
- b) Les constructions à usage artisanal sous réserve qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage.
- c) Les installations classées pour la protection de l'environnement, et nécessaires aux activités hospitalières,
- d) La mise aux normes des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, existantes avant l'entrée en vigueur du présent PLU.
- e) L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1, 7°) sans changement de destination.

En secteur inondable de l'Isle sont autorisées les occupations et utilisations du sol conformes avec le règlement du PPRI (*joint en pièce 7: Servitudes d'Utilité Publique*).

SECTION 2-CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 • ACCES ET VOIRIE

1 - Voirie:

Les voies publiques à créer devront avoir au moins 8 mètres de plate-forme (chaussée + accotement ou trottoir).

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 logements.

Les fonds d'impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagés en placette suffisamment dimensionnée pour permettre le demi-tour de tous les véhicules.

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.
- Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

ARTICLE UC 4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement

Eaux Usées:

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, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

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

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformes à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

Dispositions applicables en l'absence du réseau public de collecte des eaux usées

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformes à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

Eaux Pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis.

3 - Autres réseaux :

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

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

ARTICLE UC 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UC4) ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie en zone urbaine ou à urbaniser, pente, nature du sol,) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementée dans les autres cas.

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

1 - Toute construction ou installation (balcons non compris), doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- 15 mètres par rapport à l'alignement des Routes Départementales,
5 mètres par rapport à l'alignement des voies communales et intercommunales existantes, à modifier ou à créer,
5 mètres par rapport aux berges des ruisseaux et cours d'eau.

2 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Constructions à usage d'habitation :

Elles devront être édifiées :

- soit en limite séparative,
soit en retrait par rapport à la ou les limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la

- différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Toutefois, pour les immeubles de plus d'un niveau, l'implantation en limite est interdite.

Autres constructions (à caractère artisanal ou commercial, notamment) :

Elles seront implantées en retrait par rapport à la ou les limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**.

ARTICLE UC B - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

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

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne doit pas excéder **50%** de la superficie de l'unité foncière située en zone UC.

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR 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 du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2-Règle

La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres**.

Toutefois, pour les immeubles comprenant des logements sociaux, cette hauteur est portée à **9 mètres**.

Par ailleurs, cette hauteur peut être dépassée dans les cas suivants :

- des bâtiments et ouvrages liés au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- des reconstructions, des extensions ou des aménagements de bâtiments existants sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Dispositions générales - Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R.111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables: le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, sont 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.

Annexes

Les annexes doivent présenter le même aspect que le bâtiment principal. Les abris métalliques, bâtiments précaires et autres constructions de fortune sont formellement interdits.

Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément au)(règles de l'art : tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %. • tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires , entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans la toiture.

Seules les couleurs traditionnelles de toiture sont autorisées.

La réalisation de toits terrasses est autorisée.

Ouvertures

Les ouvertures doivent respecter, dans leurs dimensions, leur rythme sur la façade, les proportions existant dans la majorité des constructions voisines.

Façades• Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits. Sont exclus également les lons foncés.

L'emploi de tôles galvanisées, de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit est formellement interdit. Les matériaux prévus pour être recouverts ne doivent pas rester apparents.

Clôtures

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques seront soit constituées par des grilles, grillages rigides ou tout autre dispositif à claire voie rigide dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,80 m** , soit par des haies vives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **2,00 m**, soit par un muret enduit dont la hauteur ne dépassera pas **1,00 m** surplombé d'une grille, ou de tout autre dispositif à claire-voie, dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas **1,80 m**

Si un simple muret constitue la clôture, des chapeaux de gendarme ou tout dispositif de finition sont obligatoires au sommet du muret.

Les murets seront dans les mêmes tons que le bâtiment principal.

ARTICLE UC 12 • OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il est exigé:

Constructions à usage d'habitation : deux places par logement.

Constructions à usage de bureaux ou de services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.

Constructions à usage de commerce : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente,

Constructions à usage d'hébergement hôtelier :

1 place de stationnement par chambre,

1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Constructions à usage artisanal : une place de stationnement pour 60 m² de surface hors œuvre de l'établissement.

Constructions à usage de salle de spectacle, une place de stationnement pour 3 fauteuils,

Constructions à usage d'établissements d'enseignement, il sera aménagé une place de stationnement par classe plus une par emploi administratif et de services plus 1 place pour cinq élèves majeurs scolarisés dans cet établissement,

Constructions à usage hospitalier: une place de stationnement pour une place ou une chambre.

Toutefois:

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune, dans les conditions fixées par l'article L.421.3 du code de l'urbanisme, une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, et notamment les marges de recul sur la R. D. 6089, doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins 1 arbre de moyenne tige pour 100 m² de terrain libre de construction.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements. Les espaces verts communs des opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 2 constructions devront représentées au moins 10 m² par logement de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains équipés ou à équiper destinés aux implantations de constructions et installations à usage commercial, de services, artisanal, ou industriel.

Cette zone comporte quatre secteurs :

- UY-a : Secteur d'activités économiques, en assainissement autonome.
- UY1-a : Secteur d'activités commerciales et de services uniquement, en assainissement autonome.
- UY-c : Secteur d'activités économiques, en assainissement collectif.
- UY1-c : Secteur d'activités commerciales et de services uniquement, en assainissement collectif.

Cette zone est, par ailleurs, concernée par le PPRI de l'Isle.

RAPPELS

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

1°) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.

II- Élément à préserver au titre de l'article L.123-1-5 III 2°.

Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE UY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UY2 est interdite.

Sont notamment interdites les activités industrielles et artisanales **en secteur UY1-a, et, en secteur UY1-c.**

ARTICLE UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES.

Les occupations et utilisations du sol désignés ci-après, en dehors des zones inondables, sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité économique :

- industrielle, artisanale, commerciale ou de services, en secteur UY-a et UY-c,
- uniquement commerciale et de services **en secteur UY1-a et en secteur UY1-c,**

ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- a) les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique,
- b) les installations classées correspondant aux besoins de ladite activité,
- c) 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, et que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 100m² de S.H.O.N.,
- d) les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone.
- e) les aires de stationnement et les dépôts de véhicules.
- f) les affouillements et les exhaussements du sol, notamment, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...), ou aux fouilles archéologiques,
- g) les antennes d'émission et de réception des signaux radioélectriques,
- h) les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus,
- i) l'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1-5 III 2°) sans changement de destination.

En outre, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sont admis, à condition de ne pas créer de logement nouveau.

En secteur inondable de l'Isle, sont autorisées les occupations et utilisations du sol conformes avec le règlement du PPRI (joint en pièce 7 : servitude d'utilité publique).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UY3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.

1 - Accès :

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

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

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

- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

2 - Voirie :

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

En particulier :

- Les voies publiques à créer doivent comprendre une plate-forme au moins égale à 8 mètres (chaussée + accotement ou trottoir).
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UY4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS.

Conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme : « L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés. [...] ».

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. **Au-delà de 100 mètres, le raccordement est à la charge du pétitionnaire.**

2 - Assainissement :

Eaux usées :

a) En secteur UY1-c et UY-c :

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

b) En secteur UY1-a et UY-a :

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 en vigueur.

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

c) Prescriptions particulières :

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Eaux pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilités techniques. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

3 - Autres réseaux :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. **Au-delà de 100 mètres, le raccordement est à la charge du pétitionnaire.**

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

4 - Ordures ménagères et déchets :

Elles devront être stockées et évacuées suivant les instructions des services de collecte en conformité avec le Plan Départemental de Gestion des Déchets.

ARTICLE UY5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

Dans les secteurs UY1-a et UY-a :

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UY4-2 b) ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie en zone urbaine ou à urbaniser, pente, nature du sol...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE UY6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égal à **10 mètres**, à défaut d'un alignement connu, la distance minimale par rapport à l'axe sera au moins égale à **14 mètres**.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE UY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par les services compétents lorsque des conditions de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

ARTICLE UY8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

La distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4 mètres. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées. Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

ARTICLE UY9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75% de la superficie de l'unité d'implantation située en zone UY (50% pour les constructions non raccordées au réseau collectif d'assainissement : secteurs UY1-a et UY-a).

ARTICLE UY10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

Définition :

La hauteur maximale se mesure au faîtage de la construction.

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- **en secteur UY1-c** : 11 m,
- **en secteur UY-c** : 12 m sauf contraintes techniques dûment justifiées,
- **en secteur UY1-a** : 11 m,
- **en secteur UY-a** : 7 m sauf contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE UY11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS.

Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure.

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

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

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.

Constructions à usage d'habitation.

a) Matériaux :

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

b) Toitures :

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

- tuiles canals, romanes ou similaires lorsque la pente est inférieure ou égale à **45 %**.
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure ou égale à **120 %**.

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

Toutefois les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux logements intégrés dans les bâtiments à usage d'activité.

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

Clôtures.

Pour les constructions à usage d'habitation : les clôtures devront être constituées d'un mur plein enduit n'excédant pas **0,60** mètres de hauteur surmonté d'une grille, ou de tout autre dispositif à claire-voie, et d'une hauteur totale maximale de **2,00** mètres.

Pour les constructions à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure : les clôtures devront être constituées d'un grillage rigide rectangulaire. Les murs pleins enduits sont autorisés mais ne doivent pas excéder **0,60 mètres** de hauteur totale maximale.

ARTICLE UY12 - OBLIGATIONS DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et les utilisations admises dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il est exigé :

- Constructions à usage de bureaux, de services, industriel et artisanal : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 30 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.
- Constructions à usage de commerce : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 50 % de la surface hors œuvre nette de vente et / ou d'exposition.
- Constructions à usage d'entrepôt : une place de stationnement pour 120 m² de surface hors œuvre brute.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE UY13 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché. En particulier, les espaces libres doivent être plantés.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.

Dans les opérations d'aménagement et de constructions comportant au moins cinq lots, il est exigé des espaces verts collectifs autre que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10% de la surface totale du lotissement ou de l'opération.

De plus, en bordure des voies nouvelles de plus de 6 mètres d'emprise, des alignements d'arbres doivent être créés.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE UY14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S).

Sans objet.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

ZONE RESERVEE AUX ACTIVITES SPORTIVES, DE LOISIRS ET DE TOURISME

Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains équipés destinés aux implantations de constructions et installations à usage touristique, sportif et de loisirs.

Cette zone est concernée par le P.P.R.I de l'Isle.

RAPPELS

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

- 1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.
- 2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

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

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone les occupations et utilisations du sol suivantes:

- a) Les constructions à usage :
 - d'habitation autres que celles autorisées à l'article UL 2,
 - d'artisanat,
 - d'entrepôt autres que ceux autorisés à l'article UL 2,
 - industriel,
 - agricole.
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- c) Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés,
- d) L'ouverture de carrières.
- e) Les dépôts de véhicules hors d'usage.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UL 1 sont admises à condition de respecter:

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Par ailleurs, en dehors des zones inondables, sont autorisées, sous conditions complémentaires suivantes, les occupations et autorisations du sol ci-après :

- a) Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone et que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités de loisirs, avec un maximum de 120 m² de SHON,
- b) Les constructions à usage de gîtes et de chambres d'hôtes, ainsi que les constructions à usage d'accueil du public qui y sont liées, sous réserve que leur implantation ne constitue pas un facteur de dégradation du paysage dans lequel elles s'insèrent.
- c) L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, dans les limites fixées aux articles ci-après, pour chaque catégorie de construction autorisée dans la zone et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone.
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- e) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- g) Les entrepôts à condition qu'ils soient liés aux activités sportives, de loisirs et de tourisme.

En secteur inondable de l'Isle sont autorisées les occupations et utilisations du sol conformes avec le règlement du PPRI (joint en pièce 7: *Servitudes d'Utilité Publique*).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès:

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

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

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

Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

2- Voirie:

Les voies publiques à créer devront avoir au moins 8 mètres de plate-forme (chaussée+ accotement ou trottoir).

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 logements.

Les fonds d'impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagés en placette suffisamment dimensionnée pour permettre le demi-tour de tous les véhicules.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

Eaux Usées:

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, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

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

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

Dispositions applicables en l'absence du réseau public de collecte des eaux usées

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformes à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

Eaux Pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis.

3 - Autres réseaux :

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

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

ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UL4) ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie en zone urbaine ou à urbaniser, pente, nature du sol,) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE UL 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le retrait minimum est de **5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une 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**.

Les dispositions du présent article ne sont pas exigées pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,

ARTICLE UL 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à **6 mètres**.

Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE UL 9 • EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UL 10 • HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

I - 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 du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2-Règle

La hauteur des constructions ne peut excéder 3, 50 mètres.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée dans les cas suivants :

- des bâtiments et ouvrages liés au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- des reconstructions, des extensions ou des aménagements de bâtiments existants sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

ARTICLE UL 11 • ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et l'harmonie des paysages environnants.

Dispositions générales - Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R.111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables : le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, sont 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.

Annexes

Les annexes doivent présenter le même aspect que le bâtiment principal. Les abris métalliques, bâtiments précaires et autres constructions de fortune sont formellement interdits.

Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art: tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 % - tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans la toiture. Seules les couleurs traditionnelles de toiture sont autorisées.

La réalisation de toits terrasses est autorisée.

Ouvertures

Les ouvertures doivent respecter, dans leurs dimensions, leur rythme sur la façade, les proportions existant dans la majorité des constructions voisines.

Façades - les couleurs vives et le blanc pur sont interdits. Sont exclus également les lons foncés.

L'emploi de tôles galvanisées, de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit est formellement interdit. Les matériaux prévus pour être recouverts ne doivent pas rester apparents.

Clôtures

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques seront soit constituées par des grilles, grillages rigides ou tout autre dispositif à claire voie rigide dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,80 m**, , soit par des haies vives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 2,00 m, soit par un muret enduit dont la hauteur ne dépassera pas 1,00 m surplombé d'une grille, ou de tout autre dispositif à claire-voie, dans la mesure où leur hauteur' totale ne dépasse pas 1,80 m

Si un simple muret constitue la clôture, des chapeaux de gendarme ou tout dispositif de finition sont obligatoires au sommet du muret.

Les murets seront dans les mêmes tons que le bâtiment principal.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et 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 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune, dans les conditions fixées par l'article L.421.3 du code de l'urbanisme, une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

ARTICLE UL 13 • ESPACES LIBRES• PLANTATIONS• ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de moyenne tige pour 4 places de stationnement.

Dans les opérations d'aménagement et de constructions comportant au moins cinq lots, il est exigé des espaces verts collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération. De plus, en bordure des voies nouvelles de plus de 6 mètres d'emprise, des alignements d'arbres doivent être créés.

**TITRE III • DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES À URBANISER**

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

ZONE D'URBANISATION FUTURE

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation principalement résidentielle.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Cette zone comprend des secteurs correspondant à des prescriptions particulières :

- 1AU-c: Secteur en assainissement collectif,
- 1AU-a: Secteur en assainissement autonome,

Cette zone est concernée par Je P.P.R.I de l'Isle.

RAPPELS

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

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-3 du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE 1AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles prévues à l'article 1AU 2.

ARTICLE 1AU 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

En dehors des zones inondables et à condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, sauf dans le secteur 1AU-a, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ladite unité, sont admises :

- a) Les constructions, desservies par les équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement, au fur et à mesure de leur réalisation, suivantes : celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerces, d'artisanat - dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances pour le voisinage - , de bureaux et de services, ainsi que leurs annexes.
- b) Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant habitations, équipements collectifs, bâtiments annexes et locaux à usage d'activité qui leur sont directement liés (commerces, artisanal - dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances pour le voisinage-, services),
- c) A condition de faire partie des constructions ou opérations visées aux paragraphes ci-dessus :
 - les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions,
les aires de stationnement ,
les piscines,
les clôtures.
- d) Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux) et de superstructure, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.
- e) Les affouillements et exhaussements du sol, notamment lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...), ou aux fouilles archéologiques.

En secteur inondable de l'Isle sont autorisées les occupations et utilisations du sol conformes avec le règlement du PPRI (*joint en pièce 7: Servitudes d'Utilité Publique*).

ARTICLE 1AU 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 à créer devront avoir au moins 8 mètres de plate-forme (chaussée + accotement ou trottoir).

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 logements.

Les fonds d'impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagés en placette suffisamment dimensionnée pour permettre le demi-tour de tous les véhicules.

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.
- Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

ARTICLE 1AU 4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

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

2 - Assainissement :

Eaux Usées:

Dispositions générales applicables au secteur 1AU-c

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, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

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

Ces réseaux seront raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de logements.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées en secteur 1AU-c

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

Dispositions applicables en l'absence du réseau public de collecte des eaux usées en secteurs 1AU-a et 1AU-agv

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformes à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

Eaux Pluviales :

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis.

3 - Autres réseaux :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres. Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE 1AU 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

a) Dispositions applicables aux secteurs **1AU-a** et **1AU-agv**:

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article 1AU4) ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie en zone urbaine ou à urbaniser, pente, nature du sol,) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

b) Non réglementée dans les autres cas.

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

- 1) Toute construction ou installation (balcons non compris), doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :
 - **10 mètres** par rapport à l'alignement des Routes Départementales,
 - **5 mètres** par rapport à l'alignement des voies communales et intercommunales existantes, à modifier ou à créer,
 - **5 mètres** par rapport aux berges des ruisseaux et cours d'eau,
 - **20 mètres** par rapport au rail le plus proche vis à vis des voies ferrées.
- 2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :
 - dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
 - pour les bâtiments et ouvrages liés au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur 1AU-c :

- 1) Toute construction peut être implantée en ordre continu, semi-continu ou discontinu :

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

Les constructions à usage d'activités artisanales seront implantées en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative 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 inférieur à 5 mètres.

Toutefois, les bâtiments d'une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'égout du toit pourront être implantés en limites séparatives.

2) Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

En secteurs 1AU-a et 1AU-agv :

Constructions à usage d'habitation :

Elles devront être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait par rapport à la ou les limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Toutefois, pour les immeubles de plus d'un niveau, l'implantation en limite est interdite.

Autres constructions (à caractère artisanal ou commercial, notamment) :

Elles seront implantées en retrait par rapport à la ou les limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

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

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne doit pas excéder **50%** de la superficie de l'unité foncière d'implantation située en zone 1AU.

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE 1AU 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 du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2- Règle

En secteur 1AU•c :

La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres**. Toutefois, pour les immeubles comprenant des logements sociaux, cette hauteur est portée à **9 mètres**.

En secteur 1AU-a:

La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres**.

Par ailleurs, cette hauteur peut être dépassée dans les cas suivants :

- des bâtiments et ouvrages liés au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent
- des reconstructions, des extensions ou des aménagements de bâtiments existants sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

En secteur 1AU-agv :

La hauteur des constructions ne peut excéder **4 mètres** sauf contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE 1AU 11 · ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Annexes

Les annexes doivent présenter le même aspect que le bâtiment principal. Les abris métalliques, bâtiments précaires et autres constructions de fortune sont formellement interdits.

Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art: tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %. - tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans la toiture.

Seules les couleurs traditionnelles de toiture sont autorisées.

La réalisation de toits terrasses est autorisée.

Ouvertures

Les ouvertures doivent respecter, dans leurs dimensions, leur rythme sur la façade, les proportions existant dans la majorité des constructions voisines.

Façades

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits. Les couleurs autorisées sont les tons « pierre de Gironde » ou sable.

L'emploi de tôles galvanisées, de parpaings ou de briques non revêtus d'un enduit est formellement interdit.

Clôtures

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques seront soit constituées par des grilles, grillages rigides ou tout autre dispositif à claire voie rigide dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,80 m**, soit par des haies vives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **2,00 m**, soit par un muret enduit dont la hauteur ne dépassera pas **1,00 m** surplombé d'une grille, ou de tout autre dispositif à claire-voie, dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas **1,80 m**

Si un simple muret constitue la clôture, des chapeaux de gendarme ou tout dispositif de finition sont obligatoires au sommet du muret.

Les murets seront dans les mêmes tons que le bâtiment principal.

ARTICLE 1AU 12 · OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Il est exigé :

Constructions à usage d'habitation : deux places par logement.

Constructions à usage de bureaux ou de services : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.

- Constructions à usage de commerce : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m' de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m' de surface de vente,
- Constructions à usage d'hébergement hôtelier :
 - 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement pour 10 m' de salle de restaurant.
- Constructions à usage artisanal : une place de stationnement pour 60 m' de surface hors œuvre de l'établissement.
- Constructions à usage de salle de spectacle, une place de stationnement pour 3 fauteuils,
- Constructions à usage d'établissements d'enseignement, il sera aménagé une place de stationnement par classe plus une par emploi administratif et de services plus 1 place pour cinq élèves majeurs scolarisés dans cet établissement,
- Constructions à usage hospitalier : une place de stationnement pour une place ou une chambre.

Toutefois:

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune, dans les conditions fixées par l'article L.421.3 du code de l'urbanisme, une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

ARTICLE 1AU 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction, et notamment les marges de recul sur la R. D. 6089, doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins 1 arbre de moyenne tige pour 100 m² de terrain libre de construction.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

Les espaces verts communs des opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 2 constructions devront représenter au moins 10 m' par logement de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY

ZONE D'URBANISATION FUTURE

Caractère de la zone

Zone à urbaniser à court terme à usage d'activités économiques (ouverte selon les modalités du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et des Orientations Particulières d'Aménagement).

RAPPELS

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

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

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

ARTICLE 1AUY 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 1AUY 2 est interdite.

ARTICLE 1AUY 2.OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à Implanter dans l'ensemble de ladite unité, sont admises :

- a) Les constructions suivantes, desservies par les équipements internes à la zone, prévus par les orientations particulières d'aménagement, au fur et à mesure de leur réalisation, et 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, et que leur emprise au sol ne dépasse pas la moitié de celle de la construction à usage d'activités, avec un maximum de 100 m' de S.H.O.N., d'équipement collectif,
 - d'hôtellerie,
 - de commerces,
 - d'artisanat et industrielles,
 - de bureaux et de services,
 - ainsi que leurs annexes.
- b) Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant habitations, équipements collectifs, bâtiments annexes et locaux à usage d'activité qui leur sont directement liés (commerces, services et en dehors du secteur 1AUY-1 artisanat et industrie).
- c) A condition de faire partie des constructions ou opérations visées aux paragraphes ci-dessus :
 - les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions,
 - les aires de stationnement,
 - les piscines,
 - les clôtures.
- d) Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux) et de superstructure, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.
- e) Les affouillements et exhaussements du sol notamment, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...), ou aux fouilles archéologiques.
- f) Les antennes d'émission et de réception des signaux radioélectriques.

SECTION 2-CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUY 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 -Accès:

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

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

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

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

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

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

2- Voirie:

La desserte de la zone 1AUY 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 comprendre une plate-forme au moins égale à 8 mètres (chaussée + accotement ou trottoir)
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUY 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

Eaux usées:

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, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les eaux résiduaires issues d'activités polluantes devront subir un pré-traitement avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales .Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales .En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

3 - Autres réseaux :

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

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

ARTICLE 1AU5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

-Non réglementée.

ARTICLE 1AU6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égal à **10 mètres**, à défaut d'un alignement connu, la distance minimale par rapport à l'axe sera au moins égale à **14 mètres**. Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et pour les constructions à usage d'équipement collectif.

Les constructions doivent être implantées à **35 mètres** de l'axe de la Route Départementale n°708, classée à grande circulation, leur façade principale dirigée vers cette dernière.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par les services compétents lorsque des conditions de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

La distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à **4 mètres**. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

ARTICLE 1AU9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **75%** de la superficie de l'unité foncière d'implantation, en zone 1AU.

ARTICLE 1AU10 • HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition :

La hauteur maximale se mesure au faîtage de la construction.

La hauteur des constructions ne peut excéder:

- **7 mètres** pour les constructions situées en façade de la RD 708,
- **10 mètres** pour le secteur Est/Sud-Est de la zone 1AU de « Petit Jarrouty » >> ,
- **15 mètres** dans les autres cas sauf contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE 1AUY 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure

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

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les toitures seront sombres et de teinte discrète.

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.

• Constructions à usage d'habitation

Matériaux

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

Toiture

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

- tuiles canal, romanes ou similaires lorsque la pente est inférieure ou égale à 45%,
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure ou égale à 120%.

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

Toutefois, les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux logements intégrés dans les bâtiments à usage **d'activité**.

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

Clôtures

Pour les constructions à usage d'habitation : les clôtures devront être constituées d'un mur plein enduit n'excédant pas **0,60 mètre** de hauteur surmonté d'une grille, ou de tout autre dispositif à claire-voie, et d'une hauteur totale maximale de **2,00 m**.

Pour des raisons de sécurité, des clôtures plus importantes pourront être autorisées.

Pour les constructions à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure : les clôtures devront être constituées d'un grillage rigide rectangulaire. Les murs pleins enduits sont autorisés mais ne doivent pas excéder 0,60 m de hauteur totale maximale.

ARTICLE 1AUY 12 • OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et 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 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Les aires de stationnement doivent être implantées à l'arrière des bâtiments.

Aucune zone de stationnement ne sera autorisée en façade de la RD 708.

Il est exigé :

Constructions à usage de bureaux, de services, industriel et artisanal : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à **30 %** de la surface hors œuvre nette du bâtiment

Constructions à usage de commerce : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à **70 %** de la surface hors œuvre de vente et/ou d'exposition

Constructions à usage d'entrepôt: une place de stationnement pour 120 m' de surface hors œuvre.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE 1AUY 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces de stockage et de manutention, sont interdites en façade de la RD 708.

En bordure de la RD708, une bande de terrain de 9 mètres de largeur est obligatoirement plantée (pelouse, plantations d'essences locales de moyenne tige) en entrée sud de la commune, avant le carrefour prévu pour la desserte des secteurs de *Grand Charretier* est et de *Petit Jarrouty*

Les plantations existantes présentant un intérêt, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les haies de thuyas ou de cupressus sont interdites.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre feuillu de moyenne tige d'essence locale pour 4 emplacements de stationnement.

Dans les opérations d'aménagement et de constructions comportant au moins cinq lots, il est exigé des espaces verts collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération. De plus, en bordure des voies nouvelles de plus de 6 mètres d'emprise, des alignements d'arbres doivent être créés.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

ZONE D'URBANISATION FUTURE

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Toutefois, les voies publiques et (ou) les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

ARTICLE 2AU O - RAPPELS

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

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 421-9 à R 421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

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

ARTICLE 2AU 1-OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Sous réserve de ne pas compromettre ni rendre plus onéreuse l'urbanisation future prévue au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, peuvent être admises :

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- b) L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes, avec ou sans changement de destination, ainsi que leurs annexes ou piscines.
- c) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- d) Les affouillements et exhaussements du sol, notamment lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...), ou aux fouilles archéologiques

SECTION 2-CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 -Accès

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

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

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

2- Voirie

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

ARTICLE 2AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

Eaux Usées:

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, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Dispositions applicables en l'absence du réseau public de collecte des eaux usées

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformes à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

Eaux Pluviales:

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis.

3 - Autres réseaux :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres. Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE 2AU 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article 2AU4) ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol,) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE 2AU 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Le retrait minimum est de **5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques. Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

En bordure de la RD 708 :

- les constructions doivent être implantées à 35 mètres de l'axe de la Route Départementale n°708, classée à grande circulation.
- les façades principales des constructions doivent être édifiées à l'alignement de la RD 708, pour les lots mitoyens à la RD 708.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Dans tous les cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une 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**.

ARTICLE 2AU 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementée.

ARTICLE 2AU 9 • EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE 2AU 10 • HAUTEUR* 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 du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

La hauteur des constructions ne peut excéder **7 mètres (R+1)**.

2- Règle •

La hauteur à l'égout du toit d'une construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre.

Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau.

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

ARTICLE 2AU 11 • ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURSABORDS

Annexes

Les annexes doivent présenter le même aspect que le bâtiment principal. Les abris métalliques, bâtiments précaires et autres constructions de fortune sont formellement interdits.

Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art: tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %. - tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans la toiture.

Seules les couleurs traditionnelles de toiture sont autorisées.

La réalisation de toits terrasses est autorisée.

Ouvertures

Les ouvertures doivent respecter, dans leurs dimensions, leur rythme sur la façade, les proportions existant dans la majorité des constructions voisines.

Façades

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits. Les couleurs autorisées sont les tons « pierre de Gironde » ou sable.

L'emploi de tôles galvanisées, de parpaings ou de briques non revêtus d'un enduit est formellement interdit.

Clôtures

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques seront soit constituées par des grilles, grillages rigides ou tout autre dispositif à claire voie rigide dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,80 m**., soit par des haies vives dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **2,00 m**, soit par un muret enduit dont la hauteur ne dépassera pas **1,00 m** surplombé d'une grille, ou de tout autre dispositif à claire-voie, dans la mesure où leur hauteur totale ne dépasse pas **1,80 m**

Si un simple muret constitue la clôture, des chapeaux de gendarme ou tout dispositif de finition sont obligatoires au sommet du muret.

Les murets seront dans les mêmes tons que le bâtiment principal.

ARTICLE 2AU 12 · OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementées.

ARTICLE 2AU 13 · ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En bordure de la RD708, une bande de terrain de 9 mètres de largeur est obligatoirement plantée (pelouse, plantations d'essences locales de moyenne tige) en entrée sud de la commune, avant le carrefour prévu pour la desserte des secteurs de *Grand Charretier est* et de *Petit Jarrouty*.

Les plantations existantes présentant un intérêt, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les haies de thuyas ou de cupressus sont interdites.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre feuillu de moyenne tige d'essence locale pour 4 emplacements de stationnement.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ZONE NATURELLE PROTEGEE POUR PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

Caractère de la zone

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

Cette zone est concernée par le PPRI de l'Isle.

RAPPELS

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

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R.421-12 du code de l'urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R.421-9 à R.421-13, R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L.421-3 du code de l'urbanisme.

II – Élément à préserver au titre de l'article L.123-1-5 III 2°

Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

III – Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.341-1 et suivants du code forestier et l'article L.342-1 du même code).

N.B. Les articles du Code de l'Urbanisme mentionnés dans le règlement de la zone A correspondent à la rédaction dudit code au 31/12/2015.

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, excepté celles prévues à l'article A 2.

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

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) 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 pour la protection de l'environnement (ICPE).

- b) L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole.
- c) Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes **ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**.
- d) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- e) Les affouillements et exhaussements du sol, notamment lorsqu'ils sont destinés :
 - Aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - A satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.
- f) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- g) Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.
- h) L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1-5 III 2° sans changement de destination).

En secteur inondable de l'Isle sont autorisées les occupations et utilisations du sol conformes avec le règlement du PPRI.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

1 – Accès :

a) Dispositions générales.

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

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

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

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

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

Toute création ou modification d'accès doit faire l'objet d'un accord préalable de l'Unité d'Aménagement de Mussidan par la demande d'une permission de voirie.

2 – Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie : la chaussée devra être carrossable sur une largeur au moins égale à 3 mètres.

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

1 – Eau potable :

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

Au-delà de 100 mètres, le raccordement est à la charge du pétitionnaire.

2 – Assainissement :

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

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

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

3 – Autres réseaux :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans les conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Au-delà de 100 mètres, le raccordement est à la charge du pétitionnaire.

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

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Le retrait minimum est de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques. Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- Pour les travaux d'extension visés à l'article A 2- c) lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant, lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- Pour les bâtiments annexes visés à l'article A 2 - c) à condition que la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale 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 pièces habitables ou assimilées.

Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

Les annexes des bâtiments d'habitation existants s'implanteront dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation principale, à l'exception des piscines qui peuvent s'implanter dans un rayon de 25 mètres. Le nombre des annexes, des bâtiments d'habitation existants, ne pourra pas être supérieur à 3 autour d'un bâtiment à usage d'habitation (hors piscine).

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 – Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus (article R.420-1 du code de l'urbanisme).

2 – Règle :

Les extensions des bâtiments d'habitation existants ne pourront pas dépasser 20 % de l'emprise au sol initiale du bâtiment d'habitation (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date de l'approbation du PLU). L'emprise au sol totale des extensions est limitée à 50 m². L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension est de 40 m².

L'emprise totale au sol des annexes des bâtiments d'habitation existants 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 n'est pas limitée, mais doit rester dans la zone d'implantation définie ci-avant (article A 8).

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 – Définition :

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant le terrassement et l'égout du toit. Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de ladite façade.

2 – Règle :

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

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation existants ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant à l'exception de la création d'étage et dans le respect de la qualité paysagère.

La hauteur des annexes des bâtiments d'habitation existants doit être en adéquation avec l'usage de ces constructions en respectant le milieu dans lequel elles s'implantent, dans un souci d'intégration paysagère. La hauteur au faîtage des annexes ne devra pas dépasser celle du bâtiment principal et de ses extensions, et devra être inférieure à 3,5 mètres en limite séparative.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

- Constructions à usage d'habitation (et leurs extensions et annexes).

a) Façades

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

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'emploi de papier goudronné est interdit.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc des surfaces extérieures est formellement interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

b) Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art : tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45%. – tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120%.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120% ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans la toiture.

Seules les couleurs traditionnelles de toiture sont autorisées.

La réalisation de toits terrasses est autorisée.

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

- Constructions à usage d'activité agricole ou industrielle

Les bâtiments à usage agricole ainsi que ceux qui à usage industriel sont directement liés au fonctionnement d'un service public, les dispositions visées aux paragraphes a et b ci-dessus peuvent ne pas être applicables ; dans ce cas, la forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiés par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Des rideaux de végétations doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles. Les dépôts doivent être entourés d'une haie vive champêtre d'essences locales. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ZONE NATURELLE PROTEGEE EN RAISON DE LA QUALITE DE SES SITES ET DE SES PAYSAGES

Caractère de la zone

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

Cette zone comprend huit secteurs correspondant à des prescriptions particulières :

- NL : Secteur réservé aux activités à vocation touristique, de loisirs et sportive.
- Nh : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, recouvrant certains villages dans lesquels des constructions peuvent être autorisées sous conditions.
- Np : secteur de protection environnementale lié à la qualité des milieux naturels (Natura 2000 ou secteur à enjeux écologiques importants).
- Nca : secteur réservé aux activités à vocation de carrières.
- Nia : secteur inondable en cas d'orage ou de fortes pluies. Cette zone est concernée par le PPRI de l'Isle.
- Npv : secteur destiné à la production d'énergie photovoltaïque.
- Npv1 : secteur destiné à l'aménagement du site de « La Contie » pour la production d'énergie renouvelable
- Npv2 : secteur destiné à l'aménagement du site « les Duches » pour la production d'énergie photovoltaïque.

Cette zone est concernée par le PPRI de l'Isle.

Une partie de cette zone est soumise à l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme qui impose, par rapport à l'A89, un recul de 100 m aux constructions ou installations en l'absence de règles concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages. Une étude dérogatoire à l'amendement Dupont a été menée dans la cadre de la présente déclaration de projet afin de réduire cette distance de 100 à 40 m.

RAPPELS

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

- 1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R.421-2 et R421-12 du code de l'urbanisme.
- 2°) Les installations et travaux divers désignés aux articles R.421-9 à R421-13, R421-17 et R421-23 à R421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- 3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles 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 au plan, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

II- Élément à préserver au titre de l'article L.123-1-5 III 2°

Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L421 -3 du code de l'urbanisme.

N.B. Les articles du Code de l'Urbanisme mentionnés dans le règlement de la zone N correspondent à la rédaction dudit code au 31/12/2015.

III - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.341-1 et suivants du code forestier et l'article L.342-1 du même code).

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol excepté celles prévues à l'article N 2.

Dans toute la zone N et ses secteurs, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont interdites.

En secteur Np, les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants, les affouillements et remaniement de terrain sont interdits.

En secteur Nia, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

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

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.
- b) L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole.
- c) Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes **ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.**
- d) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- e) Les affouillements et exhaussements du sol, notamment lorsqu'ils sont destinés :
 - Aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - A satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.
- f) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- g) Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.
- h) L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L.123-1-5III 2° sans changement de destination.

En secteur NL sont autorisés uniquement :

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié aux activités sportives, de loisirs et touristique, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone :

- Les constructions et installations correspondant aux usages cités au premier alinéa ci-dessus,
- Les terrains de campings et le stationnement de caravanes.

En secteur Nh, les constructions nouvelles et leurs annexes, ainsi que les piscines, sont admises conformément à l'article L.123-1-5 II 6° du code de l'urbanisme, à condition :

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

En secteur Np sont autorisées uniquement :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

En secteur Nca, sont uniquement autorisées :

Dès qu'elles bénéficient des autorisations réglementaires et qu'elles font l'objet d'un projet de réhabilitation annexé à l'autorisation d'exploitation :

- L'ouverture de carrières et mines à ciel ouvert,
- L'extension des carrières et mine à ciel ouvert existantes,
- La poursuite de l'exploitation des carrières et mines à ciel ouvert existantes à l'échéance de leur autorisation,
- Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation de la zone à l'express condition qu'elles soient démontables.

En secteur inondable de l'Isle sont autorisées les occupations et utilisations du sol conformes avec le règlement du PPRI.

En secteur Npv et Npv2, sont autorisées uniquement les constructions, installations et équipements techniques liés et nécessaires au développement et au fonctionnement des énergies renouvelables solaires (notamment les postes de transformation, les panneaux solaires, les locaux techniques avec les onduleurs, les câbles, le poste de livraison, le local de maintenance, etc.).

En secteur, Npv1 sont autorisées les constructions, installations et équipements techniques considérés comme nécessaires à l'exploitation agricole, dont les installations agrivoltaïques au sens de l'article L. 314-36 du code de l'énergie, en application de l'article L111-27 du code de l'urbanisme (notamment les postes de transformation, les panneaux solaires, les locaux techniques avec les onduleurs, les câbles, le poste de livraison, le local de maintenance, etc.).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

1 - Accès :

a) Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées doivent avoir un accès à une voie publique ou privées, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

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

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

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée. Toute création ou modification d'accès doit faire l'objet d'un accord préalable de l'Unité d'Aménagement de Mussidan par la demande d'une permission de voirie.

2-Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie : la chaussée devra être carrossable sur une largeur au moins égale à 3 mètres.

En secteur Npv1: les voies d'accès relatives à la protection contre les incendies devront être placées à l'extérieur de la clôture d'enceinte du parc photovoltaïque et devront présenter une largeur minimale de 6 mètres.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme : « L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés. [...] »

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Au-delà de 100 mètres, le raccordement est à la charge du pétitionnaire.

2 - Assainissement :

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

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

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

En secteur Npv, Npv1 et Npv2, les fossés pourront être déviés à condition de respecter et de garantir l'écoulement des eaux. Des dossiers réglementaires devront être produits si nécessaire.

3 - Autres réseaux :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans les conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Au-delà de 100 mètres, le raccordement est à la charge du pétitionnaire.

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

En secteur Npv, Npv1 et Npv2, les réseaux d'électricité et de téléphone seront à la charge du pétitionnaire. La hauteur maximale des câbles ne dépassera pas la hauteur des tables.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

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

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

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

En secteur Npv et Npv1, les constructions (premiers panneaux ou locaux techniques) doivent être implantées à 40 m minimum de l'axe de l'A89.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- Pour les travaux d'extension visés à l'article N 2 c) lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant, lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- Pour les bâtiments annexes visés à l'article N 2 c) à condition que la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres.

En secteur Nh uniquement, les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

En secteur Npv, Npv1 et Npv2 : non réglementé.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTS AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les bâtiments non contigus construits sur une même unité foncière doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 8 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsqu'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas de pièces habitables ou assimilées.

Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

Les annexes des bâtiments d'habitation existants s'implanteront dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation principale, à l'exception des piscines qui peuvent s'implanter dans un rayon de 25 mètres. Le nombre des annexes, des bâtiments d'habitation existants, ne pourra pas être supérieur à 3 autour d'un bâtiment à usage d'habitation (hors piscine).

En secteur Npv, Npv1 et Npv2 : non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus (article R.420-1 du code de l'urbanisme).

2 - Régie :

Les extensions des bâtiments d'habitation existants ne pourront pas dépasser 20 % de l'emprise au sol initiale du bâtiment d'habitation (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date de l'approbation du PLU). L'emprise au sol totale des extensions est limitée à 50 m². L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension est de 40 m².

L'emprise totale au sol des annexes des bâtiments d'habitation existants 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 n'est pas limitée, mais doit rester dans la zone d'implantation définie ci-avant (article N 8).

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - Constructions nouvelles à usage d'habitation (en zone Nh uniquement)

a) Définition :

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

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

b) Régie :

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

2- Extension des bâtiments d'habitation existantes :

La hauteur ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant à l'exception de la création d'étage et dans le respect de la qualité paysagère.

3 —Annexes des bâtiments d'habitation existants :

La hauteur doit être en adéquation avec l'usage de ces constructions en respectant le milieu dans lequel elles s'implantent, dans un souci d'intégration paysagère. La hauteur au faîtage des annexes ne devra pas dépasser celle du bâtiment principal et de ses extensions, et devra être inférieure à 3,5 mètres en limite séparative. Elles devront être édifiées sur un seul niveau.

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

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Façades :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Dans le secteur Nh,

- > Adopter pour les façades la teinte des enduits traditionnels environnants,
- > Respecter la proportion des baies à dominante verticale.

Pour les restaurations et extensions de constructions existantes, la référence sera celle de la construction initiale considérée.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. L'emploi de papier goudronné est interdit.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc pur sur les surfaces extérieures est formellement interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

Toitures :

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art : tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45%. -tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120%.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120% ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans la toiture. Seules les couleurs traditionnelles de toiture sont autorisées. La réalisation de toits terrasses est autorisée.

Bâtiments annexes tels que garages, abris, remises :

Ils sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Clôture :

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies publiques seront soit constituées par des grilles, grillages rigides ou tout autre dispositif à claire voie rigide dans la mesure où la hauteur ne dépasse pas 1.80 mètres, soit par des haies vives dans la mesure où la hauteur ne dépasse pas 2.00 mètres, soit par un muret enduit dont la hauteur ne dépassera pas 1.00 mètre surplombé d'une grille, ou de tout autre dispositif à claire-voie, dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas 1.80m.

Si un simple muret constitue la clôture, des chapeaux de gendarme ou tout dispositif de finition sont obligatoires au sommet du muret.

Les murets seront dans les mêmes tons que le bâtiment principal.

En secteur Npv et Npv2 : non réglementé.

En secteur Npv1 : les clôtures devront être perméables à la petite faune et positionnées à minimum 15m de la lisière boisée pour permettre une protection contre les incendies.

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

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

En secteur Npv, Npv1 et Npv2 : non réglementé.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATION - ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres et plantations

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

Des rideaux de végétations doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles.

Les dépôts doivent être entourés d'une haie vive champêtre d'essences locales.

2 - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L.123-1-5III 2° du code de l'urbanisme.

Dans les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abat-tages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements nécessaires à la circulation publique ou à des équipements d'intérêt collectif. Les défrichements sont interdits.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 du code de l'urbanisme.

En secteur Npv :

- La haie présente à l'ouest du chemin d'accès sera préservée, ainsi que les arbres constituant un massif boisé à l'angle nord-ouest de la zone Npv. La végétation existante actuellement, entre l'autoroute A89 et l'emprise clôturée du projet au sud-est du secteur Npv, sera également conservée ;
- La clôture le long de la limite sud sera végétalisée sur un linéaire de 300 m afin de limiter les vues depuis l'A89 ;
- La haie sera constituée d'arbustes, d'essences locales, à feuillages mixtes, plantées sur deux rangs en quinconce ;
- La hauteur de la haie sera comprise entre 3 et 3.5 m afin d'assurer un masque visuel.

En secteur Npv1 :

- - La préservation au maximum des haies et couverts arborés et arbustifs existants lorsque cela n'est pas incompatible avec la faisabilité technique du projet ;
- - La hauteur de la haie sera suffisante pour assurer un masque visuel.

En secteur Npv2 :

- Une haie sera implantée le long de la limite nord du secteur, constituée d'arbustes, d'essences locales, à feuillages mixtes ;
- La hauteur de la haie sera suffisante pour assurer un masque visuel.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.