

Commune de Saint-Julien-de-Lampon

PLAN LOCAL D'URBANISME



4 - RÉGLEMENT : PIÈCE ECRITE

REVISION DU POS ET TRANSFORMATION EN PLU	Approuvée par délibération du conseil municipal du 24 septembre 2013
MODIFICATION N°1 DU PLU	Approuvée par délibération du conseil communautaire du 22 septembre 2017

DOSSIER D'APPROBATION

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES **5**

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES **10**

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **13**

ZONE UA **14**

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	14
ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	14
ARTICLE UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	15
ARTICLE UA4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT	15
ARTICLE UA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	16
ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	16
ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	16
ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	17
ARTICLE UA9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	17
ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	17
ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	17
ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	18
ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES	18
ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	18

ZONE UB **19**

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	19
ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	19
ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	19
ARTICLE UB4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT	20
ARTICLE UB5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	21
ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	21
ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	21
ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	22
ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	22
ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	22
ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	22
ARTICLE UB12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	23

ARTICLE UB13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES	23
ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	23

ZONE UT 24

ARTICLE UT1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	24
ARTICLE UT2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	24
ARTICLE UT3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	24
ARTICLE UT4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT	25
ARTICLE UT 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	25
ARTICLE UT6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	25
ARTICLE UT7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	26
ARTICLE UT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	26
ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	26
ARTICLE UT10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	26
ARTICLE UT11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	26
ARTICLE UT12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	27
ARTICLE UT13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES	27
ARTICLE UT14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	27

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER 28

ZONE 1AU 29

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	29
ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	29
ARTICLE 1AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	30
ARTICLE 1AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT	31
ARTICLE 1AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	32
ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	32
ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	32
ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	32
ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	32
ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	33
ARTICLE 1AU12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	34
ARTICLE 1AU13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES	34
ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	34

ZONE 2AU 35

ARTICLE 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	35
ARTICLE 2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	35

ARTICLE 2AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	35
ARTICLE 2AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT	35
ARTICLE 2AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	36
ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	36
ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	36
ARTICLE 2AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	37
ARTICLE 2AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	37
ARTICLE 2AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	37
ARTICLE 2AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	37
ARTICLE 2AU12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	37
ARTICLE 2AU13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES	37
ARTICLE 2AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	37

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES **38**

ZONE A **39**

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	39
ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	39
ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	40
ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT	40
ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	41
ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	41
ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	41
ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	42
ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	42
ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	42
ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS	42
ARTICLE A12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	43
ARTICLE A13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES	43
ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	43

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES **44**

ZONE N **45**

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	45
ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	45
ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	47
ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT	47

ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	48
ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	48
ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	48
ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	49
ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	49
ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	49
ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS	50
ARTICLE N12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	50
ARTICLE N13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES	50
ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)	51

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de SAINT-JULIEN DE LAMPON.

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

- A. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles ~~R.111-3 ; R.111-5 à R.111-14 ; R.111-16 à R.111-19, R.111-20 et R.111-28 à R.111-30 R.111-22 à R.111-24~~ du code de l'urbanisme. Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R.111-1 dudit code, à savoir les articles R.111-2, R.111-4, ~~R.111-15 et R.111-21~~, R.111-20, R.111-21, R.111-22, R.111-23, R.111-24, R.111-25, R.111-26 (respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement) et R.111-27 (caractère ou intérêts des lieux avoisinants).
- B. Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :
- conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L.531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
 - les dispositions de l'article ~~L.111-6 à L.111-10 L.111-1-4~~ du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.
 - les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles ~~L.311-1 à L.311-5~~ L.341.1 et suivants).
 - les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.
- C. Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article ~~L.126-1~~ L151-43, L153-60 et L152-7 du code de l'urbanisme.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- A. 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

- La **zone UA** : Il s'agit de la zone urbaine dense correspondant au centre-bourg de la commune et disposant d'une desserte par le réseau collectif d'assainissement. Elle accueille à la fois des habitations, des commerces, de l'artisanat et des bureaux. Cela se traduit, en terme de forme urbaine, par une forte densité des constructions et leur implantation généralement en ordre continu ou semi-continu le long des voies publiques, donnant ainsi un caractère très urbain.

- La **zone UB** : Il s'agit de zones urbaines correspondant aux extensions urbaines du centre bourg qui se sont développés principalement sous forme pavillonnaire et disposant d'une desserte par le réseau collectif d'assainissement. Cette zone a une vocation principalement résidentielle, moyennement dense, qui accueille ponctuellement des activités de commerces, d'artisanat et de bureaux, ainsi que des équipements d'intérêt collectifs. Ainsi, ces secteurs urbains au caractère « mixte » ont une configuration « péri-urbaine » : les constructions sont édifiées soit en ordre continu, soit en ordre discontinu et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.
- La **zone UT** : Il s'agit d'une zone urbaine correspondant à un camping situé au nord-est du bourg. Cette zone a une vocation d'hébergement touristique, au tissu urbain très peu dense.

Les zones à urbaniser **AU**

- La **zone 1AU** recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation mixte : d'habitat, de commerces, de bureaux et d'artisanat, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif. L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement.
- La **zone 2AU** recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme. Les voies publiques et 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 plan.

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 comprend *un secteur Aa* reconnaissant les constructions existantes, isolées en zone agricole, où sont autorisées les annexes aux constructions existantes ainsi que le changement de destination.

Cette zone est concernée pour partie par la zone inondable de la Dordogne (PPRI).

Elle est également concernée par des secteurs de cavités souterraines (recensement « BRGM »).

La zone naturelle et forestière **N**

Il s'agit d'une zone qui englobe des terrains à dominante forestière, généralement non équipés, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens, 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 ;
- des secteurs bâtis insérés en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux, qu'il convient de ne pas développer notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs de risques naturels.

Cette zone est concernée pour partie par la zone inondable par le Plan de Prévention des Zones Inondables de la Dordogne (source : PPRI).

Elle comprend ~~quatre~~ **cinq** secteurs :

- **Na**: secteur de reconnaissance des constructions existantes, insérées en milieu naturel, où sont autorisées les annexes aux constructions existantes ainsi que le changement de destination
- **Nh**: secteur de taille et de capacité d'accueil limitée pouvant accueillir sous condition des constructions;

- **Np**: secteur correspondant pour l'essentiel à la Vallée de la Dordogne, classées en zone Natura 2000;
- **Nst**: secteur reconnaissant la station d'épuration existante
- **Nt** : secteur à vocation d'activités de loisirs ;

Elle est également concernée par des secteurs de cavités souterraines.

B. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article ~~L.123-1-5~~ ^{alinéa 8} L.151-41 du code de l'urbanisme) sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer produisant les effets suivants : (voir tableau page suivante)

~~Référence : Article L 123-1-5 8^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme.~~

C. Les espaces boisés classés : les plans comportent aussi les terrains identifiés comme espaces boisés classés (à conserver ou à protéger). Ils sont soumis aux dispositions de l'article ~~L.130-1~~ L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article ~~R 130-1~~ R421-23 et R421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

~~Référence : Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.~~

D. Les éléments (article ~~L123-1-5 7^{ème} alinéa~~ L151-19) (de paysage, les quartiers, ..., monuments,...) à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier : le règlement graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLU. Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

E. Les bâtiments (article L151-11 *2) qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination : le règlement graphique comporte un repérage de ces éléments.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

~~Conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.~~

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

Conformément à l'article L152-3 du code l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement :

- peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L152-3 à L152-6 du code de l'urbanisme.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

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

« Article R 421-12 du code de l'urbanisme :

~~Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :~~

- ~~a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;~~
- ~~b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;~~
- ~~c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;~~
- ~~d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration ».~~

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

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

« Article R 421-18 du code de l'urbanisme :

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

- a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;
- b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ».

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

- a) de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager (R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ; R421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).
- b) de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (R421-23 alinéa f) : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; R421-23 alinéa e) : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ; R421-23 alinéa h) : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article ~~L123-1-5~~ alinéa 7 L151-19 ou de l'article L151-23;).

3 - Les coupes et abattages d'arbres

Ils sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant sur le règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article ~~L130-1~~ L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

4 - Les demandes d'autorisation de défrichement

Elles sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article ~~L130-1~~ L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de la zone urbaine dense du centre-bourg de Saint-Julien de Lampon disposant d'une desserte par le réseau collectif d'assainissement.

Elle accueille à la fois des habitations, des commerces et des services. Cela se traduit, en terme de forme urbaine, par une forte densité des constructions et leur implantation généralement en ordre continu ou semi-continu le long des voies publiques, donnant ainsi un caractère très urbain.

Cette zone est comprise dans le rayon de 500 m de l'église protégée au titre des monuments historiques et dans le site inscrit de la Vallée de la Dordogne.

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes, changements de destination ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- b) Les constructions destinées (en dehors de ce qui est autorisé sous condition à l'article 2 suivant) :
 - à l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôt,
 - à l'exploitation agricole.
- c) La création de terrains de camping.
- d) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, dès lors que cette implantation est temporaire (maximum 12 mois).
- e) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- h) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules de plus de dix unités,
 - les parcs d'attraction d'une superficie supérieure à deux hectares,
 - les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles à usage artisanal dès lors qu'elles ne présentent pas de contraintes olfactives ou sonores pour le voisinage, et dans la limite de 150 m² de surface de plancher ;
- Les extensions d'entrepôts ou de bâtiments artisanaux à condition d'être lié à une activité existante, dans la limite de 100 m² de surface de plancher ;
- Les modifications d'un élément que le P.L.U. a identifié sur le document graphique du règlement, en application du 7^{ème} de l'article ~~L.123-1-5~~ L151-19, sous condition de ne pas en changer la destination, ni modification de volume et d'aspect.

ARTICLE UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public, 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 respecter les critères minimum suivants :

- 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.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique - L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique à laquelle ils se raccordent.

VOIRIE

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

Les aménagements des voies et cheminements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur et leur revêtement que par leur pente.

Cheminements piétons - Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

ARTICLE UA4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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 de l'unité foncière.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière, en respectant les caractéristiques de ce réseau et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

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.

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX

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 de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ; cependant il est autorisé qu'une partie de la longueur totale de la façade principale de la construction sur domaine public soit implantée en décroché afin d'accueillir un garage et un stationnement à l'intérieur de la parcelle.

Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, édifiée en retrait de l'alignement, ce retrait peut être substitué à l'alignement de la voie.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

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~~ R 111-27 du code de l'urbanisme :

- a) 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 « Accès ».
- b) Dans le cas de constructions à usage d'annexes (garage, abri de jardin,...).
- c) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent.
- d) Pour les piscines non couvertes.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives de propriété, donnant sur les voies et emprises publiques, dans une profondeur de 10 mètres à partir de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

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 3 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci-dessus.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition - Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure à l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir. Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions, autre que les annexes, ne doit pas excéder **7 mètres à l'égout**. Aucun point d'une **construction à usage d'annexe (ex : garage, d'abris de jardin)** ne pourra être à plus de **4 mètres 50** de hauteur par rapport au terrain naturel et par ailleurs la hauteur de ces constructions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction principale.

La réhabilitation et la reconstruction à l'identique des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU sont autorisées, sous réserve d'être en harmonie avec l'existant.

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

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

TOITURES

Les constructions doivent être couvertes de tuile mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles type ondes marquées aspect vieilli, lorsque la pente est inférieure à 45 %,
- tuiles type plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toiture selon des pentes différentes peut être appliquée dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toitures intéressées.

Dans le cas de réhabilitation, les pentes d'origine devront être respectées.

Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faîtage sur la limite.

La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect ton naturel, aspect vieilli.

L'aspect « tôle ondulée », « bac acier » et « fibre-ciment » est interdit.

Les toitures-terrasses sont autorisées dès lors qu'elles ont pour fonction un stationnement privé.

OUVERTURES

Le rythme des ouvertures doit respecter celui des bâtiments existants dans la zone.

ELEMENTS PARTICULIERS DE FAÇADES

Les colonnades¹ sont interdites. Les coffres de volets roulants ne doivent pas former de saillie sur façade. Les climatiseurs et les antennes paraboliques seront implantés en dehors de la ou des façades sur voie publique.

CLOTURES

Les clôtures seront constituées, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **2,00 mètres** en limite séparative et **1 mètre 60** en limite du domaine public :

- soit d'un mur plein. Ces clôtures pleines devront être réalisées en harmonie de couleur et de matériaux avec le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,
- soit par un mur plein ou mur bahut réalisé en harmonie de couleur et de matériaux avec le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie,

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

EQUIPEMENTS TECHNIQUES PRIVES

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ANNEXES

Les abris d'aspect métalliques et les constructions précaires sont interdits.

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

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

- Pour les ensembles de 10 logements et plus, une place de stationnement par logement,
- Pour toute construction à usage d'activité ouverte au public (commerces, bureaux, etc... en construction individuelle ou groupée) dont la surface hors œuvre nette est égale ou supérieure à 300 m² : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

¹ Colonnade : alignement de colonnes, placées avec symétrie pour servir d'ornement à un édifice.

ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de secteurs correspondant aux extensions urbaines du centre bourg, développées sous forme pavillonnaire et disposant d'une desserte par le réseau collectif d'assainissement. Cette zone, au tissu urbain moyennement dense, a une vocation mixte.

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Dordogne (*source : PPRI de la Dordogne*), dans laquelle s'appliquent les dispositions particulières du règlement du PPRI.

Cette zone est pour partie comprise dans le rayon de 500 m de l'église protégée au titre des monuments historiques et dans le site inscrit de la Vallée de la Dordogne.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes, changements de destination ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- b) Les constructions destinées (en dehors de ce qui est autorisé sous condition à l'article 2 suivant) :
 - à l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôt,
 - à l'exploitation agricole.
- c) La création de terrains de camping.
- d) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, dès lors que cette implantation est temporaire (maximum 12 mois).
- e) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- f) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- g) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules de plus de dix unités,
 - les parcs d'attraction d'une superficie supérieure à deux hectares.
 - les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.

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

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne présentent pas de contraintes olfactives ou sonores pour le voisinage.
- les modifications d'un élément que le P.L.U. a identifié sur le document graphique du règlement, en application du 7^e de l'article ~~L.123-1-5~~ L151-19, sous condition de ne pas en changer la destination, ni le volume et l'aspect.

ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public, 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 respecter les critères minimum suivants :

- 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.

De plus, aux abords de la RD50 et de la RD61 :

- en partie actuellement urbanisée : un accès par unité foncière peut être autorisé sur la voirie départementale, à défaut de possibilité de desserte sur une voie moins bien classée.
- hors partie urbanisée, notamment pour les secteurs « Na » : aucun nouvel accès ne sera autorisé.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique - L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique à laquelle ils se raccordent.

VOIRIE

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

Les aménagements des voies et cheminements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur et leur revêtement que par leur pente.

Cheminements piétons - Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

ARTICLE UB4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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 de l'unité foncière.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière, en respectant les caractéristiques de ce réseau et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées - Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

En outre, les dispositifs devront être conçus et établis de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public. Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Dans les autres cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectifs peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

Tout rejet est interdit dans les dépendances des routes départementales (sauf existence d'un réseau de collecte communal).

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. Il est ainsi impératif que les futurs projets d'urbanisation prévoient, dès leur conception, des ouvrages de stockage et de régulation des eaux pluviales, tels que des noues, parkings réservoirs, bassins d'infiltration, bassins de rétention...

L'écoulement naturel et le rejet des eaux de pluie ne doivent pas modifier les écoulements actuels dans les fossés de la voirie départementale.

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX

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 de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UB5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur un terrain constructible dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol, ...) permettent la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

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

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'axe de toutes les voies ou emprises publiques.

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 fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (hormis les piscines) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à **3 mètres**.

Lorsque les annexes sont implantées en limite séparative, le faîtage du toit devra être situé contre la limite séparative.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'extension de bâtiments existants, bâtiments qui sont implantés selon des prescriptions antérieures au présent P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Elle est limitée à 50 % de l'unité foncière.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Aucun point d'une **construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin** ne pourra être à plus de **4 mètres 50** de hauteur par rapport au terrain naturel et par ailleurs la hauteur de ces constructions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction principale.

Pour toutes les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions ne doit pas excéder **6 mètres**.

La réhabilitation et la reconstruction à l'identique des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU sont autorisées, sous réserve d'être en harmonie avec l'existant.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

TOITURES

Les constructions doivent être couvertes de tuile mises en œuvre de la manière suivante :

- tuiles type ondes marquées aspect vieilli, lorsque la pente est inférieure à 45 %,
- tuiles type plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toiture selon des pentes différentes peut être appliquée dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés.

Dans le cas de réhabilitation, les pentes d'origine devront être respectées. Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception :

- des toitures terrasses (partielles ou non) qui sont autorisées,
- des annexes qui peuvent comporter une seule pente dès lors qu'elles sont implantées en mitoyenneté avec faîtage sur la limite ou sur une façade.

Dans le cas de réhabilitation, les pentes d'origine devront être respectées.

La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect ton naturel, aspect vieilli. L'aspect « tôle ondulée », « bac acier » et « fibre-ciment » est interdit.

ELEMENTS PARTICULIERS DE FAÇADES

Les colonnades sont interdites. Les coffres de volets roulants ne doivent pas former saillie sur façade.

Les climatiseurs et les antennes paraboliques seront implantés en dehors de la ou des façades sur voie publique.

CLOTURES

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein (ces clôtures pleines devront être réalisées en harmonie de couleur et de matériaux avec le bâtiment principal),
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,
- soit par un mur plein ou mur bahut réalisé en harmonie de couleur et de matériaux avec le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie,

dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,80 mètres** en limite séparative et **1 mètre 60** en limite du domaine public.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

ANNEXES

Les abris d'aspect métalliques et les constructions précaires sont interdits.

ARTICLE UB12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places minimum par logement.
- Pour toute construction à usage d'activité ouverte au public (commerces de détail, bureaux, professions libérales, etc... en construction individuelle ou groupée) dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 300 m² : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE UB13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 100 m² de terrain. Il en sera de même pour les aires de stationnement.

Les espaces non imperméabilisés devront représenter au total du total de l'opération au minimum 20 % et les espaces verts devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

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

Non réglementé.

ZONE UT

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant à un camping situé au nord-est du bourg au « Mondou ». Cette zone a une vocation d'hébergement touristique, au tissu urbain très peu dense. Cette zone est comprise dans le site inscrit de la Vallée de la Dordogne.

ARTICLE UT1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes (en dehors de ce qui est autorisé sous conditions à l'article 2 suivant) :

- a) Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes, changements de destination ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- b) Les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole, à l'artisanat.
- c) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules de plus de dix unités,
 - les parcs d'attraction d'une superficie supérieure à deux hectares.
 - les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.

ARTICLE UT2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitat à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité de camping.
- Les constructions à usage commercial ou de bureau dans la limite de 50 m² à 60 m² de surface de plancher, à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité de camping.

ARTICLE UT3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public, 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 respecter les critères minimum suivants :

- 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.

VOIRIE

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

Les aménagements des voies et cheminements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur et leur revêtement que par leur pente.

ARTICLE UT4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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 de l'unité foncière.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière, en respectant les caractéristiques de ce réseau et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées - Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

En outre, les dispositifs devront être conçus et établis de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public. Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Dans les autres cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectifs peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

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.

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX

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 de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UT 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UT6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'axe de toutes les voies ou emprises publiques.

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 fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

ARTICLE UT7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (hormis les piscines) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à **3 mètres**.

Lorsque les annexes sont implantées en limite séparative, le faîtage du toit devra être situé contre la limite séparative.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'extension de bâtiments existants, bâtiments qui sont implantés selon des prescriptions antérieures au présent P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Non réglementé.

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UT10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Pour toutes les constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions ne doit pas excéder **4,50 mètres**.

La réhabilitation et la reconstruction à l'identique des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU sont autorisées, sous réserve d'être en harmonie avec l'existant.

ARTICLE UT11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

FAÇADES

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures, hormis la pierre de taille.

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

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de teintes vives et les nuances de blanc, sur les surfaces extérieures, est interdit.

Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception :

- des toitures terrasses (partielles ou non) qui sont autorisées,
- des annexes qui peuvent comporter une seule pente dès lors qu'elles sont implantées en mitoyenneté avec faîtage sur la limite ou sur une façade.

Dans le cas de réhabilitation, les pentes d'origine devront être respectées.

L'aspect « tôle ondulée », « bac acier » et « fibre-ciment » est interdit.

ELEMENTS PARTICULIERS DE FAÇADES

Les colonnades sont interdites.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas former saillie sur façade.

Les climatiseurs et les antennes paraboliques seront implantés en dehors de la ou des façades sur voie publique.

CLOTURES

Les clôtures seront constituées, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,80 mètres** en limite séparative et **1 mètre 60** en limite du domaine public :

- soit d'un mur plein, seulement en façade sur rue (ces clôtures pleines devront être réalisées en harmonie de couleur et de matériaux avec le bâtiment principal),
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

ANNEXES

Les abris d'aspect métalliques et les constructions précaires sont interdits.

ARTICLE UT12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE UT13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 100 m² de terrain. Il en sera de même pour les aires de stationnement.

ARTICLE UT14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 1AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de secteurs correspondant aux extensions urbaines du centre bourg, développées sous forme pavillonnaire et disposant d'une desserte par le réseau collectif d'assainissement. Cette zone, au tissu urbain moyennement dense, a une vocation mixte.

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation mixte : d'habitat, de commerces, de bureaux et d'artisanat, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif. Le secteur concerné par ce classement est « Le Colombier ».

Cette zone est pour partie comprise dans le rayon de 500 m de l'église protégée au titre des monuments historiques et dans le site inscrit de la Vallée de la Dordogne.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée ~~et selon les modalités de déblocage définies par le règlement~~. 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 de programmation et le présent règlement.

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes, changements de destination ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- b) Les constructions destinées (en dehors de ce qui est autorisé sous condition à l'article 2 suivant) :
 - à l'industrie,
 - à l'artisanat,
 - à la fonction d'entrepôt,
 - à l'exploitation agricole.
- c) La création de terrains de camping.
- d) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, dès lors que cette implantation est temporaire (maximum 12 mois).
- e) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- f) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- g) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules de plus de dix unités,
 - les parcs d'attraction d'une superficie supérieure à deux hectares.
 - les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.
 - les installations d'élimination de déchets.
- h) Les constructions isolées à l'exception de celles indiquées à l'article 1AU 2.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dès lors que les occupations et utilisations du sol :

- sont projetées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité de la zone, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone tels qu'ils sont prévus par les orientations d'aménagement par secteurs (pièce n°3) et par le règlement
- sont compatibles avec les prescriptions relatives aux Orientations d'Aménagement et de

Programmation (OAP- pièce n°3)

- sont conformes aux dispositions du présent règlement, notamment en ce qui concerne la desserte des terrains par les réseaux d'eau et d'électricité ;

~~Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :~~

Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

~~Sont admises les constructions et installations isolées nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

~~Sont admises les constructions suivantes, à condition que :~~

- les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, 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 la dite unité,
- les constructions soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement s'inscrivant dans un schéma d'organisation cohérent portant sur l'ensemble du secteur concerné (cf. pièce « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme),
- les opérations portent sur l'ensemble de la zone.

~~Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, sous conditions :~~

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les habitations, les bâtiments annexes ;
- b) Les constructions à usage de commerce et d'activités de service ;
- c) Les constructions à usage artisanal à condition de ne pas dépasser 300 m² de Surface Hors Œuvre Brute surface de plancher et d'être compatibles avec le caractère résidentiel;
- d) Les constructions à usage d'entrepôt à condition de ne pas dépasser 300 m² de Surface Hors Œuvre Brute surface de plancher et d'être liées à une activité présente dans la zone ;
- e) Les affouillements et exhaussement du sol répondant à des impératifs techniques, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- f) Les constructions, installations, affouillements et exhaussement de sols nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public, 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 respecter les critères minimum suivants :

- 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.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique - L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique à laquelle ils se raccordent.

VOIRIE

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

Les aménagements des voies et cheminements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur et leur revêtement que par leur pente.

Cheminements piétons - Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes telles que suggérées dans les orientations d'aménagement et de programmation, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

ARTICLE 1AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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 de l'unité foncière.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière, en respectant les caractéristiques de ce réseau et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les autres cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectifs peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

Tout rejet est interdit dans les dépendances des routes départementales (sauf existence d'un réseau de collecte communal).

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. Il est ainsi impératif que les futurs projets d'urbanisation prévoient, dès leur conception, des ouvrages de stockage et de régulation des eaux pluviales, tels que des noues, parkings réservoirs, bassins d'infiltration, bassins de rétention...

L'écoulement naturel et le rejet des eaux de pluie ne doivent pas modifier les écoulements actuels dans les fossés de la voirie départementale.

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX

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 de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements seront réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'axe de toutes les voies ou emprises publiques.

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 fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

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

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (hormis les piscines) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à **3 mètres**.

Lorsque les annexes sont implantées en limite séparative, le faîtage du toit devra être situé contre la limite séparative.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'extension de bâtiments existants, bâtiments qui sont implantés selon des prescriptions antérieures au présent P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 des deux constructions et jamais inférieure à **4 mètres**.

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 fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Aucun point d'une **construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin** ne pourra être à plus de **4 mètres 50** de hauteur par rapport au terrain naturel et par ailleurs la hauteur de ces constructions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction principale.

Pour toutes les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions ne doit pas excéder **6 mètres**.

La réhabilitation et la reconstruction à l'identique des bâtiments antérieurs au PLU et ne respectant pas ses prescriptions du PLU sont autorisées, sous réserve d'être en harmonie avec l'existant.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

TOITURES

Les constructions doivent être couvertes de tuile mises en œuvre de la manière suivante :

- tuiles type ondes marquées aspect vieilli, lorsque la pente est inférieure à 45 %,
- tuiles type plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toiture selon des pentes différentes peut être appliquée dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés.

Dans le cas de réhabilitation, les pentes d'origine devront être respectées. Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception :

- des toitures terrasses (partielles ou non) qui sont autorisées,
- des annexes qui peuvent comporter une seule pente dès lors qu'ils sont implantés en mitoyenneté avec faîtage sur la limite ou sur une façade.

Dans le cas de réhabilitation, les pentes d'origine devront être respectées.

La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect ton naturel, aspect vieilli.

L'aspect « tôle ondulée », « bac acier » et « fibre-ciment » est interdit.

ELEMENTS PARTICULIERS DE FAÇADES

Les colonnades sont interdites.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas former saillie sur façade.

Les climatiseurs et les antennes paraboliques seront implantés en dehors de la ou des façades sur voie publique.

CLOTURES

Les clôtures seront constituées, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,80 mètre** en limite séparative et **1 mètre 60** en limite du domaine public :

- soit d'un mur plein (ces clôtures pleines devront être réalisées en harmonie de couleur et de matériaux avec le bâtiment principal),
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,

- soit par un mur plein ou mur bahut réalisé en harmonie de couleur et de matériaux avec le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie,

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

ANNEXES

Les abris d'aspect métalliques et les constructions précaires sont interdits.

ARTICLE 1AU12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

- Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement. Le stationnement gênant en bordure de voie publique est interdit. Pour les ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement.
- Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les autres constructions, la superficie destinée au stationnement doit correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.

ARTICLE 1AU13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 100 m² de terrain. Il en sera de même pour les aires de stationnement.

Les espaces non imperméabilisés devront représenter au total du total de l'opération au minimum 20 % et les espaces verts devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE 2AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme. Le secteur concerné par ce classement est « Le Colombier » en partie nord.

Les voies publiques et 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 plan.

ARTICLE 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, toutes constructions ou installations, autres que :

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) Les affouillements et exhaussements du sol, 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...).
- c) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques.

ARTICLE 2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ce qui n'est pas interdit à l'article 1 et non réglementé au présent article 2 est autorisé.

ARTICLE 2AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public, 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 respecter les critères minimum suivants :

- 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.

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 2AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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 de l'unité foncière.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

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).

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.

AUTRES RESEAUX

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 de l'unité foncière.

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

ARTICLE 2AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'axe de toutes les voies ou emprises publiques.

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 fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction 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**.

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 fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 2AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 des deux constructions et jamais inférieure à **3** mètres.

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 fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 2AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. Une liste des essences locales autorisées est consultable en Mairie.

ARTICLE 2AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERISTIQUES 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 comprend un secteur Aa reconnaissant les constructions existantes, isolées en zone agricole, où sont autorisées les annexes aux constructions existantes ainsi que le changement de destination.

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Dordogne (*source : PPRI de la Dordogne*), dans laquelle s'appliquent les dispositions particulières du règlement du PPRI. Elle est également concernée par un secteur d'ancienne gravière.

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation **autre que les occupations et utilisations suivantes** est interdite (en dehors de ce qui est autorisé sous condition à l'article 2 suivant) :

- a) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- c) Les constructions et installations autorisées à l'article A2.
- d) ~~En secteur Aa :~~
 - ~~- les annexes aux constructions existantes,~~
 - ~~- le changement de destination,~~
 - ~~- les extensions aux constructions existantes.~~

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Dans tous les secteurs

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations suivantes, sous réserve d'être conformes pour les secteurs inondables avec le règlement du PPRI (annexe - pièce 6 du P.L.U.) ~~so~~
~~alors autorisées:~~

- a) Les constructions, installations, affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'exploitation agricole ;
- b) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction ou de démolition et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation ;
- c) Les constructions, installations, affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- d) La restauration ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole ;
- e) La réfection et l'adaptation des constructions d'habitation existantes ;
- f) L'entretien et la restauration des éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (~~article L123-1-5 7ème alinéa, L151-19~~) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement ;
- g) Les extensions de constructions d'habitation existantes, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- h) Les constructions annexes des constructions d'habitation existantes ou autorisées dans la zone, dans la limite d'un nombre de 3 (piscine exceptée) et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En secteur Aa est également ~~seulement~~ autorisé :

- ~~- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction ou de démolition et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation,~~
- ~~- La restauration et l'aménagement des constructions existantes,~~
- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du P.L.U.

- ~~Les annexes et l'extension des bâtiments existants. La surface au sol réalisée en extension ne pourra excéder 30 % de celle du bâtiment existant, dans la limite de 50m² de surface de plancher,~~
- ~~L'entretien et la restauration des éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L123-1-5 7ème alinéa) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.~~

~~En secteur inondable de la Dordogne sont autorisées les occupations et utilisations du sol conformes avec le règlement du PPRI (joint aux annexes écrites du présent dossier de P.L.U.) et sous condition d'être conforme avec la destination de la zone.~~

ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

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 respecter les critères minimum suivants :

- 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.
- Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie permettant d'accéder avec le risque le plus faible pour la circulation générale.

De plus, aux abords de la RD50 et de la RD61 :

- en partie actuellement urbanisée: un accès par unité foncière peut être autorisé sur la voirie départementale, à défaut de possibilité de desserte sur une voie moins bien classée.
- hors partie urbanisée, notamment pour les secteurs « Na » : aucun nouvel accès ne sera autorisé.

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 A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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 de l'unité foncière.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur. Tout rejet est interdit dans les dépendances des routes départementales (sauf existence d'un réseau de collecte communal).

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.

L'écoulement naturel et le rejet des eaux de pluie ne doivent pas modifier les écoulements actuels dans les fossés de la voirie départementale.

RÉSEAUX DIVERS

Toute construction qui requiert une desserte en électricité 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.

ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'axe de toutes les voies ou emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent:

- dans le cas d'aménagement, de changement de destination 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 fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes (garages, abris, remises...) à condition que leur hauteur à l'égout soit au plus égale à 3 mètres.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction 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**.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas de reconstruction, aménagement, changement de destination ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes (garages, abris, remises...) à condition que leur hauteur à l'égout soit au plus égale à 3 mètres

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 des deux constructions et jamais inférieure à 3 mètres.

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 fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le cadre d'une extension de construction d'habitation existante, la nouvelle emprise au sol créée ne devra pas excéder 30% de l'emprise existante de la construction considérée à la date d'approbation du PLU, sans pouvoir dépasser 50 m².

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

En **secteur Aa**, l'emprise au sol est fixée à 40% de l'emprise du terrain d'assiette du projet.

Non réglementé dans les autres cas ~~reste de la zone.~~

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

- 1) La hauteur des constructions annexes sera inférieure à celle de la construction principale, dans la limite d'une hauteur maximale de 4.5 mètres.
- 2) Pour toutes les autres constructions autorisées dans la zone, la hauteur maximale est fixée à 8 6 mètres. ~~Toutefois, la hauteur n'est pas réglementée dans le cas de contraintes techniques spécifiques nécessaire à l'activité agricole (silos, bâtiments de stockage, d'élevage...).~~

Des hauteurs différentes pourront néanmoins être admises :

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

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

FAÇADES

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures, hormis la pierre de taille. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Pour les constructions autres qu'habitations, liées à l'activité agricole, seront privilégiées des tonalités de façades brunes ou foncées.

TOITURES

Construction à usage d'habitation - Les constructions doivent être couvertes de tuile mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles type ondes marquées aspect vieilli, lorsque la pente est inférieure à 45 %,
- tuiles type plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toiture selon des pentes différentes peut être appliquée dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toitures intéressées.

Dans le cas de réhabilitation, les pentes d'origine devront être respectées. Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception :

- des toitures terrasses (partielles ou non) qui sont autorisées,
- des annexes qui peuvent comporter une seule pente dès lors qu'elles sont implantées en mitoyenneté avec faîtage sur la limite ou sur une façade.

Dans le cas de réhabilitation, les pentes d'origine devront être respectées.

La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect ton naturel, aspect vieilli.

L'aspect « tôle ondulée », « bac acier » et « fibre-ciment » est interdit.

Pour les autres constructions, la forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Seront privilégiées des tonalités de façades brunes ou foncées.

ARTICLE A12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

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

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

Les dépôts de matériel doivent être masqués par une haie vive champêtre d'essences locales.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article ~~L 130-1~~ L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

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

Non réglementé.

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui englobe des terrains à dominante forestière, généralement non équipés, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens, 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 ;
- des secteurs bâtis insérés en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux, qu'il convient de ne pas développer notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs de risque naturel.

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Dordogne (*source : PPRI de la Dordogne*), dans laquelle s'appliquent les dispositions particulières du règlement du PPRI. Elle est également pour partie comprise dans le rayon de 500 m de l'église protégée au titre des monuments historiques et dans le site inscrit de la Vallée de la Dordogne.

Elle est concernée par un ancien secteur de gravières sur la Dordogne.

Elle comprend 5 secteurs :

- **Na** : secteur accueillant des constructions existantes et dans lequel leur évolution est permise,
- **Nh** : secteur constructible de taille et de capacité d'accueil limitées, à vocation d'habitat, de bureaux et de commerces,
- **Nt** : secteur à vocation d'activités de camping, dans lequel l'évolution des aménagements et constructions est permise (mais pas l'augmentation de capacité),
- **Nst** : secteur reconnaissant la station d'épuration existante
- **Np** : secteur correspondant à la zone Natura 2000 de la Vallée de la Dordogne et ses milieux associés.

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation autre que les occupations et utilisations suivantes est interdite:

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) Les constructions et installations autorisées à l'article N2.
- c) De plus, pour les terrains concernés par la trame inondable de la Dordogne, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol interdites au règlement du PPRI de la Dordogne.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

~~En secteur inondable de la Dordogne sont autorisées les occupations et utilisations du sol conformes avec le règlement du PPRI (joint aux annexes écrites du présent dossier de P.L.U.) et sous condition d'être conforme avec la destination de la zone.~~

~~En dehors du secteur inondable de la Dordogne, les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées~~

En dehors du secteur Nst,

Sont autorisées, sous réserve d'être conformes avec le règlement du PPRI pour les secteurs inondables (annexe - pièce 6 du P.L.U.), les occupations et utilisations du sol ci-après:

- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction ou de démolition et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation,
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone, et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques,
- L'entretien et la restauration des éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (~~article L123-1 7ème alinéa~~ L151-19) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.

- Le changement de destination du bâti existant identifié dans les documents graphiques du règlement, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère en application de l'article L.151-11 (§2) du code de l'urbanisme
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques.
- 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,
- Les extensions de constructions d'habitation existantes, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Les constructions annexes des constructions d'habitation existantes ou autorisées dans la zone, dans la limite d'un nombre de 3 (piscine exceptée) et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- La restauration et l'aménagement des constructions existantes,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ou agricole à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics les desservants et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En secteur Na, sont également seules autorisées les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte:

- ~~La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction ou de démolition et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation,~~
- ~~La restauration et l'aménagement des constructions existantes,~~
- Le changement de destination des constructions, existantes à la date d'entrée en vigueur du P.L.U.
- ~~les annexes et l'extension des bâtiments existants. La surface au sol réalisée en extension ne pourra excéder 30 % de celle du bâtiment existant, dans la limite de 50 m² de surface de plancher,~~
- ~~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,~~
- ~~L'entretien et la restauration des éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L123-1 7ème alinéa) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.~~

En secteur Nh, sont également seuls autorisées les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte:

- Les constructions à destination d'habitat et de bureaux, à condition que la surface au sol réalisée n'excède pas 150 m² d'emprise au sol ;
- ~~La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction ou de démolition et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation,~~
- ~~La restauration et l'aménagement des constructions existantes,~~
- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du P.L.U., à vocation de bureaux, commerce, habitat,
- ~~les annexes et l'extension des bâtiments existants. La surface au sol réalisée en extension ne pourra excéder 30 % de celle du bâtiment existant, dans la limite de 50 m² de surface de plancher,~~
- ~~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.~~

En secteur Nt sont seules également autorisées les installations et constructions d'intérêt collectif liées à l'activité existante de camping dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et où il n'y a pas d'augmentation de capacité, à savoir :

- ~~La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction ou de démolition et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation,~~
- La restauration et l'aménagement des constructions existantes, avec ou sans changement de destination.

~~En secteur Np sont seules autorisées les annexes ou extensions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.~~

En secteur Nst sont seules autorisées les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment celles liées à l'évolution de la station d'épuration.

ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

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 respecter les critères minimum suivants :

- 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.
- Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie permettant d'accéder avec le risque le plus faible pour la circulation générale.

De plus, aux abords de la RD50 et de la RD61 :

- en partie actuellement urbanisée: un accès par unité foncière peut être autorisé sur la voirie départementale, à défaut de possibilité de desserte sur une voie moins bien classée.
- hors partie urbanisée, notamment pour les secteurs « Na » : aucun nouvel accès ne sera autorisé.

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 N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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 de l'unité foncière.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

Tout rejet est interdit dans les dépendances des routes départementales (sauf existence d'un réseau de collecte communal).

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.

L'écoulement naturel et le rejet des eaux de pluie ne doivent pas modifier les écoulements actuels dans les fossés de la voirie départementale.

RÉSEAUX DIVERS

Toute construction qui requiert une desserte en électricité 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.

ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'axe de toutes les voies ou emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement, **de changement de destination** ou d'extension de bâtiments existants,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes (garages, abris, remises...) à condition que leur hauteur à l'égout soit au plus égale à 3 mètres.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées, soit en limites séparatives, soit en retrait. En cas d'implantation en retrait, ce retrait ~~La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction 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**.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises:

- Dans le cas de reconstruction, **changement de destination**, aménagement ou extension de bâtiments existants,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes (garages, abris, remises...) à condition que leur hauteur à l'égout soit au plus égale à 3 mètres.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 des deux constructions et jamais inférieure à **3 mètres**.

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 fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteurs Na, Nt et Nh, l'emprise au sol est limitée à **25 15%** du terrain d'assiette du projet.

En secteurs Np et Nst, l'emprise au sol est limitée à **10%** du terrain d'assiette du projet.

En dehors des secteurs Nh et Nt,

Dans le cadre d'une extension de construction d'habitation existante, la nouvelle emprise au sol créée ne devra pas excéder 30% de l'emprise existante de la construction considérée à la date d'approbation du PLU, sans pouvoir dépasser 50 m². En outre, l'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m², sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal. Pour la construction d'une piscine et de ses aménagements (terrasses, bâtiments), l'emprise au sol ne sera pas limitée mais devra rester dans la zone d'implantation définie à l'article 8.

Non réglementé dans les autres cas ~~reste de la zone~~.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

- 1) La hauteur des constructions annexes sera inférieure à celle de la construction principale, dans la limite d'une hauteur maximale de 4.5 mètres.
- 2) Pour toutes les autres constructions autorisées dans la zone, la hauteur maximale est fixée comme suit :
 - **En secteur Nt**, la hauteur maximale est fixée à 4,5 mètres.
 - **En secteurs N, Nh et Na**, la hauteur maximale est fixée à 6 mètres.
 - **En secteur Np et Nst**, la hauteur maximale est fixée à 4,5 mètres.

Des hauteurs différentes pourront néanmoins être admises :

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

Non réglementé pour le ~~reste de la zone~~.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

FAÇADES

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures, hormis la pierre de taille.

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

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de teintes vives et les nuances de blanc, sur les surfaces extérieures, est interdit.

TOITURES

Les constructions doivent être couvertes de tuile mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles type ondes marquées aspect vieilli, lorsque la pente est inférieure à 45 %,
- tuiles type plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toiture selon des pentes différentes peut être appliquée dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toitures intéressées.

Dans le cas de réhabilitation, les pentes d'origine devront être respectées. Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception :

- des toitures terrasses (partielles ou non) qui sont autorisées,
- des annexes qui peuvent comporter une seule pente dès lors qu'elles sont implantées en mitoyenneté avec faîtage sur la limite ou sur une façade.

Dans le cas de réhabilitation, les pentes d'origine devront être respectées.

La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect ton naturel, aspect vieilli.

L'aspect « tôle ondulée », « bac acier » et « fibre-ciment » est interdit.

CLOTURES

Les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

ARTICLE N12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

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

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

Les dépôts de matériel doivent être masqués par une haie vive champêtre d'essences locales.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article ~~L 130-1~~ L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

De plus, **en secteurs Na et Nh** :

- L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 100 m² de terrain. Il en sera de même pour les aires de stationnement.
- Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions devront représenter au moins 10% de la surface totale 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.

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

16 OCT. 2013

SAINT-JULIEN-DE-LAMPON

RÉVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS EN PLAN LOCAL D'URBANISME



4 - RÉGLEMENT : PIÈCE ECRITE

Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Délibération du 4 novembre 2009	Délibération du 31 juillet 2012	Délibération du 24 septembre 2013

Vu pour être annexé le 22/10/2013



Le Maire,

DOSSIER D'APPROBATION

Sous-Préfecture de SARLAT (Dordogne)
REÇU LE

23 OCT. 2013

11 51 N° 82 213 du 02.03.1982



Agence URBAM
24-26 rue de Mariacca
33620 CAVIGNAC

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	6
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
ZONE UA	9
ZONE UB	14
ZONE UT	19
ZONE 1AU	24
ZONE 2AU	30
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	33
ZONE A	34
TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	39
ZONE N	40

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de SAINT-JULIEN DE LAMPON.

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

A. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-3 ; R.111-5 à R.111-14 ; R.111-16 à R.111-20 ; R.111-22 à R.111-24 du code de l'urbanisme.

Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R.111-1 du dit code, à savoir les articles R 111 -2, R 111.-4, R 111-15 et R 111-21.

B. Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L.531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
- les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.311-1 à L.311-5).
- les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.

C. Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

A. 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**

- La zone UA : Il s'agit de la zone urbaine dense correspondant au centre-bourg de la commune et disposant d'une desserte par le réseau collectif d'assainissement. Elle accueille à la fois des habitations, des commerces, de l'artisanat et des bureaux. Cela se traduit, en terme de forme urbaine, par une forte densité des constructions et leur implantation généralement en ordre continu ou semi-continu le long des voies publiques, donnant ainsi un caractère très urbain.
- La zone UB : Il s'agit de zones urbaines correspondant aux extensions urbaines du centre bourg qui se sont développés principalement sous forme pavillonnaire et disposant d'une desserte par le réseau collectif d'assainissement. Cette zone a une vocation principalement résidentielle, moyennement dense, qui accueille ponctuellement des activités de commerces, d'artisanat et de bureaux, ainsi que des équipements d'intérêt collectifs. Ainsi, ces secteurs urbains au caractère « mixte » ont une configuration « péri-urbaine » : les constructions sont édifiées soit en ordre continu, soit en ordre discontinu et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.
- La zone UT : Il s'agit d'une zone urbaine correspondant à un camping situé au nord-est du bourg. Cette zone a une vocation d'hébergement touristique, au tissu urbain très peu dense.

Les zones à urbaniser **AU**

- La zone 1AU recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation mixte : d'habitat, de commerces, de bureaux et d'artisanat, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif. L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement.

- La zone 2AU recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme. Les voies publiques et 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 plan.

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 comprend *un secteur Aa* reconnaissant les constructions existantes, isolées en zone agricole, où sont autorisées les annexes aux constructions existantes ainsi que le changement de destination.

Cette zone est concernée pour partie par la zone inondable de la Dordogne (PPRI).

Elle est également concernée par des secteurs de cavités souterraines (recensement « BRGM »).

La zone naturelle et forestière *N*

Il s'agit d'une zone qui englobe des terrains à dominante forestière, généralement non équipés, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens, 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 ;
- des secteurs bâtis insérés en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux, qu'il convient de ne pas développer notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs de risques naturels.

Cette zone est concernée pour partie par la zone inondable par le Plan de Prévention des Zones Inondables de la Dordogne (source : PPRI).

Elle comprend quatre secteurs :

- *Na* : secteur de reconnaissance des constructions existantes, insérées en milieu naturel, où sont autorisées les annexes aux constructions existantes ainsi que le changement de destination
- *Nh* : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée pouvant accueillir sous condition des constructions ;
- *Np* : secteur correspondant pour l'essentiel à la Vallée de la Dordogne, classées en zone Natura 2000 ;
- *Nt* : secteur à vocation d'activités de loisirs ;

Elle est également concernée par des secteurs de cavités souterraines.

B. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.123-1-5 alinéa 8 du code de l'urbanisme) sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer produisant les effets suivants : (voir tableau page suivante)

Référence : Article L 123-1-5 8^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme.

C. Les espaces boisés classés : les plans comportent aussi les terrains identifiés comme espaces boisés classés (à conserver ou à protéger). Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Référence : Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

D. Les éléments (article L123-1-5 7ème alinéa) (de paysage, les quartiers, ..., monuments,...) à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier : le règlement graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLU .Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

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

« Article R 421-12 du code de l'urbanisme :

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration ».

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

« Article R 421-18 du code de l'urbanisme :

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

a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;

b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ».

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

- a) de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager (R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ; R421- 19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).
- b) de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (R421- 23 alinéa f) : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; R421-23 alinéa e) : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ; R421-23 alinéa h) : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 ;).

3 - Les coupes et abattages d'arbres

Ils sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant sur le règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

4 - Les demandes d'autorisation de défrichement

Elles sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de la zone urbaine dense du centre-bourg de Saint-Julien de Lampon disposant d'une desserte par le réseau collectif d'assainissement.

Elle accueille à la fois des habitations, des commerces et des services. Cela se traduit, en terme de forme urbaine, par une forte densité des constructions et leur implantation généralement en ordre continu ou semi-continu le long des voies publiques, donnant ainsi un caractère très urbain.

Cette zone est comprise dans le rayon de 500 m de l'église protégée au titre des monuments historiques et dans le site inscrit de la Vallée de la Dordogne.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes, changements de destination ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- b) Les constructions destinées (en dehors de ce qui est autorisé sous condition à l'article 2 suivant) :
 - à l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôt,
 - à l'exploitation agricole.
- c) La création de terrains de camping.
- d) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, dès lors que cette implantation est temporaire (maximum 12 mois).
- e) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- f) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- g) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules de plus de dix unités,
 - les parcs d'attraction d'une superficie supérieure à deux hectares.
 - les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.

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

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nouvelles à usage artisanal dès lors qu'elles ne présentent pas de contraintes olfactives ou sonores pour le voisinage, et dans la limite de 150 m² de surface de plancher ;
- Les extensions d'entrepôts ou de bâtiments artisanaux à condition d'être lié à une activité existante, dans la limite de 100 m² de surface de plancher ;
- Les modifications d'un élément que le P.L.U. a identifié sur le document graphique du règlement, en application du 7^{ème} de l'article L.123-1-5, sous condition de ne pas en changer la destination, ni modification de volume et d'aspect.

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

ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public, 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 respecter les critères minimum suivants :

- 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.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique - L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique à laquelle ils se raccordent.

VOIRIE

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

Les aménagements des voies et cheminements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur et leur revêtement que par leur pente.

Cheminements piétons - Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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 de l'unité foncière.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière, en respectant les caractéristiques de ce réseau et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

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.

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX

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 de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ; cependant il est autorisé qu'une partie de la longueur totale de la façade principale de la construction sur domaine public soit implantée en décroché afin d'accueillir un garage et un stationnement à l'intérieur de la parcelle.

Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, édifiée en retrait de l'alignement, ce retrait peut être substitué à l'alignement de la voie.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

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 :

- a) 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 « Accès ».
- b) Dans le cas de constructions à usage d'annexes (garage, abri de jardin,...).
- c) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent.
- d) Pour les piscines non couvertes.

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

Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives de propriété, donnant sur les voies et emprises publiques, dans une profondeur de 10 mètres à partir de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

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 3 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci dessus.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition - Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure à l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale à l'égout des couvertures de la construction par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions, autre que les annexes, ne doit pas excéder **7 mètres à l'égout**.

Aucun point d'une **construction à usage d'annexe (ex : garage, d'abris de jardin)** ne pourra être à plus de **4 mètres 50** de hauteur par rapport au terrain naturel et par ailleurs la hauteur de ces constructions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction principale.

La réhabilitation et la reconstruction à l'identique des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU sont autorisées, sous réserve d'être en harmonie avec l'existant.

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

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

TOITURES

Les constructions doivent être couvertes de tuile mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles type ondes marquées aspect vieilli, lorsque la pente est inférieure à 45 %,
- tuiles type plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toiture selon des pentes différentes peut être appliquée dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toitures intéressées.

Dans le cas de réhabilitation, les pentes d'origine devront être respectées.

Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faitage sur la limite.

La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect ton naturel, aspect vieilli.

L'aspect « tôle ondulée », « bac acier » et « fibre-ciment » est interdit.

Les toitures-terrasses sont autorisées dès lors qu'elles ont pour fonction un stationnement privé.

OUVERTURES

Le rythme des ouvertures doit respecter celui des bâtiments existants dans la zone.

ELEMENTS PARTICULIERS DE FAÇADES

Les colonnades¹ sont interdites.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas former de saillie sur façade.

Les climatiseurs et les antennes paraboliques seront implantés en dehors de la ou des façades sur voie publique.

¹ Colonnade : alignement de colonnes, placées avec symétrie pour servir d'ornement à un édifice.

CLOTURES

Les clôtures seront constituées, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **2,00 mètres** en limite séparative et **1 mètre 60** en limite du domaine public :

- soit d'un mur plein. Ces clôtures pleines devront être réalisées en harmonie de couleur et de matériaux avec le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,
- soit par un mur plein ou mur bahut réalisé en harmonie de couleur et de matériaux avec le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie,

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

EQUIPEMENTS TECHNIQUES PRIVES

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ANNEXES

Les abris d'aspect métalliques et les constructions précaires sont interdits.

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

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

- Pour les ensembles de 10 logements et plus, une place de stationnement par logement,
- Pour toute construction à usage d'activité ouverte au public (commerces, bureaux, etc... en construction individuelle ou groupée) dont la surface hors œuvre nette est égale ou supérieure à 300 m² : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de secteurs correspondant aux extensions urbaines du centre bourg, développées sous forme pavillonnaire et disposant d'une desserte par le réseau collectif d'assainissement. Cette zone, au tissu urbain moyennement dense, a une vocation mixte.

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Dordogne (*source : PPRI de la Dordogne*), dans laquelle s'appliquent les dispositions particulières du règlement du PPRI.

Cette zone est pour partie comprise dans le rayon de 500 m de l'église protégée au titre des monuments historiques et dans le site inscrit de la Vallée de la Dordogne.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes, changements de destination ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- b) Les constructions destinées (en dehors de ce qui est autorisé sous condition à l'article 2 suivant) :
 - à l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôt,
 - à l'exploitation agricole.
- a) La création de terrains de camping.
- b) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, dès lors que cette implantation est temporaire (maximum 12 mois).
- c) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules de plus de dix unités,
 - les parcs d'attraction d'une superficie supérieure à deux hectares.
 - les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.

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

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne présentent pas de contraintes olfactives ou sonores pour le voisinage.
- les modifications d'un élément que le P.L.U. a identifié sur le document graphique du règlement, en application du 7° de l'article L.123-1-5, sous condition de ne pas en changer la destination, ni le volume et l'aspect.

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

ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public, 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 respecter les critères minimum suivants :

- 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.

De plus, aux abords de la RD50 et de la RD61 :

- en partie actuellement urbanisée : un accès par unité foncière peut être autorisé sur la voirie départementale, à défaut de possibilité de desserte sur une voie moins bien classée.
- hors partie urbanisée, notamment pour les secteurs « Na » : aucun nouvel accès ne sera autorisé.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique - L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique à laquelle ils se raccordent.

VOIRIE

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

Les aménagements des voies et cheminements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur et leur revêtement que par leur pente.

Cheminements piétons - Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

ARTICLE UB4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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 de l'unité foncière.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière, en respectant les caractéristiques de ce réseau et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées - Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

En outre, les dispositifs devront être conçus et établis de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public. Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Dans les autres cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectifs peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

Tout rejet est interdit dans les dépendances des routes départementales (sauf existence d'un réseau de collecte communal).

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. Il est ainsi impératif que les futurs projets d'urbanisation prévoient, dès leur conception, des ouvrages de stockage et de régulation des eaux pluviales, tels que des noues, parkings réservoirs, bassins d'infiltration, bassins de rétention...

L'écoulement naturel et le rejet des eaux de pluie ne doivent pas modifier les écoulements actuels dans les fossés de la voirie départementale.

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX

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 de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur un terrain constructible dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol, ...) permettent la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

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

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'axe de toutes les voies ou emprises publiques.

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 fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

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

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (hormis les piscines) au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 mètres.

Lorsque les annexes sont implantées en limite séparative, le faîtage du toit devra être situé contre la limite séparative.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'extension de bâtiments existants, bâtiments qui sont implantés selon des prescriptions antérieures au présent P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Elle est limitée à 50 % de l'unité foncière.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Aucun point d'une **construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin** ne pourra être à plus de **4 mètres 50** de hauteur par rapport au terrain naturel et par ailleurs la hauteur de ces constructions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction principale.

Pour toutes les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions ne doit pas excéder **6 mètres**.

La réhabilitation et la reconstruction à l'identique des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU sont autorisées, sous réserve d'être en harmonie avec l'existant.

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

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

TOITURES

Les constructions doivent être couvertes de tuile mises en œuvre de la manière suivante :

- tuiles type ondes marquées aspect vieilli, lorsque la pente est inférieure à 45 %,
- tuiles type plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toiture selon des pentes différentes peut être appliquée dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés.

Dans le cas de réhabilitation, les pentes d'origine devront être respectées.

Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception :

- des toitures terrasses (partielles ou non) qui sont autorisées,
- des annexes qui peuvent comporter une seule pente dès lors qu'elles sont implantées en mitoyenneté avec faitage sur la limite ou sur une façade.

Dans le cas de réhabilitation, les pentes d'origine devront être respectées.

La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect ton naturel, aspect vieilli.

L'aspect « tôle ondulée », « bac acier » et « fibre-ciment » est interdit.

ELEMENTS PARTICULIERS DE FAÇADES

Les colonnades sont interdites.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas former saillie sur façade.

Les climatiseurs et les antennes paraboliques seront implantés en dehors de la ou des façades sur voie publique.

CLOTURES

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein (ces clôtures pleines devront être réalisées en harmonie de couleur et de matériaux avec le bâtiment principal),
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,
- soit par un mur plein ou mur bahut réalisé en harmonie de couleur et de matériaux avec le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie,

dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,80 mètres** en limite séparative et **1 mètre 60** en limite du domaine public.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

ANNEXES

Les abris d'aspect métalliques et les constructions précaires sont interdits.

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

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

- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places minimum par logement.
- Pour toute construction à usage d'activité ouverte au public (commerces de détail, bureaux, professions libérales, etc... en construction individuelle ou groupée) dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 300 m² : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

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

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 100 m² de terrain. Il en sera de même pour les aires de stationnement.

Les espaces non imperméabilisés devront représenter au total du total de l'opération au minimum 20 % et les espaces verts devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

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

Non réglementé.

ZONE UT

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant à un camping situé au nord-est du bourg au « Mondou ». Cette zone a une vocation d'hébergement touristique, au tissu urbain très peu dense.

Cette zone est comprise dans le site inscrit de la Vallée de la Dordogne.

ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes (en dehors de ce qui est autorisé sous conditions à l'article 2 suivant) :

- a) Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes, changements de destination ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- b) Les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole, à l'artisanat.
- c) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules de plus de dix unités,
 - les parcs d'attraction d'une superficie supérieure à deux hectares.
 - les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.

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

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitat à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité de camping.
- Les constructions à usage commercial ou de bureau dans la limite de 50 m² à 60 m² de surface de plancher, à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité de camping.

ARTICLE UT3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public, 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 respecter les critères minimum suivants :

- 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.

VOIRIE

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

Les aménagements des voies et cheminements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur et leur revêtement que par leur pente.

ARTICLE UT4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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 de l'unité foncière.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière, en respectant les caractéristiques de ce réseau et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées - Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

En outre, les dispositifs devront être conçus et établis de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public. Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Dans les autres cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectifs peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

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.

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX

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 de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UT 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Toute construction ou installation balcon non compris, doit respecter un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'axe de toutes les voies ou emprises publiques.

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 fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

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

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (hormis les piscines) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 3 mètres.

Lorsque les annexes sont implantées en limite séparative, le faîtage du toit devra être situé contre la limite séparative.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'extension de bâtiments existants, bâtiments qui sont implantés selon des prescriptions antérieures au présent P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Non réglementé.

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UT 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Pour toutes les constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions ne doit pas excéder **4,50 mètres**.

La réhabilitation et la reconstruction à l'identique des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU sont autorisées, sous réserve d'être en harmonie avec l'existant.

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

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

FAÇADES

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures, hormis la pierre de taille.

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

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de teintes vives et les nuances de blanc, sur les surfaces extérieures, est interdit.

Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception :

- des toitures terrasses (partielles ou non) qui sont autorisées,

- des annexes qui peuvent comporter une seule pente dès lors qu'elles sont implantées en mitoyenneté avec faitage sur la limite ou sur une façade.

Dans le cas de réhabilitation, les pentes d'origine devront être respectées.

L'aspect « tôle ondulée », « bac acier » et « fibre-ciment » est interdit.

ELEMENTS PARTICULIERS DE FAÇADES

Les colonnades sont interdites.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas former saillie sur façade.

Les climatiseurs et les antennes paraboliques seront implantés en dehors de la ou des façades sur voie publique.

CLOTURES

Les clôtures seront constituées, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,80 mètres** en limite séparative et **1 mètre 60** en limite du domaine public :

- soit d'un mur plein, seulement en façade sur rue (ces clôtures pleines devront être réalisées en harmonie de couleur et de matériaux avec le bâtiment principal),
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

ANNEXES

Les abris d'aspect métalliques et les constructions précaires sont interdits.

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

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

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

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 100 m² de terrain. Il en sera de même pour les aires de stationnement.

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

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 1AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de secteurs correspondant aux extensions urbaines du centre bourg, développées sous forme pavillonnaire et disposant d'une desserte par le réseau collectif d'assainissement. Cette zone, au tissu urbain moyennement dense, a une vocation mixte.

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation mixte : d'habitat, de commerces, de bureaux et d'artisanat, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif. Le secteur concerné par ce classement est « Le Colombier ».

Cette zone est pour partie comprise dans le rayon de 500 m de l'église protégée au titre des monuments historiques et dans le site inscrit de la Vallée de la Dordogne.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement. 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 de programmation et le présent règlement.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes, changements de destination ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- b) Les constructions destinées (en dehors de ce qui est autorisé sous condition à l'article 2 suivant) :
 - à l'industrie,
 - à l'artisanat,
 - à la fonction d'entrepôt,
 - à l'exploitation agricole.
- c) La création de terrains de camping.
- d) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, dès lors que cette implantation est temporaire (maximum 12 mois).
- e) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- f) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- g) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules de plus de dix unités,
 - les parcs d'attraction d'une superficie supérieure à deux hectares.
 - les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur.
 - les installations d'élimination de déchets,
- h) Les constructions isolées à l'exception de celles indiquées à l'article 1AU 2.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sont admises les constructions et installations isolées nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sont admises les constructions suivantes, à condition que :

- les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de la dite unité,
- les constructions soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement s'inscrivant dans un schéma d'organisation cohérent portant sur l'ensemble du secteur concerné (cf. pièce « Orientations d'aménagement et de programmation » du présent Plan Local d'Urbanisme).
- les opérations portent sur l'ensemble de la zone.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, sous conditions :

- a) Les constructions à usage artisanal à condition de ne pas dépasser 300 m² de Surface Hors Œuvre Brute ;
- b) Les constructions à usage d'entrepôt à condition de ne pas dépasser 300 m² de Surface Hors Œuvre Brute et d'être liées à une activité présente dans la zone ;
- c) Les affouillements et exhaussement du sol répondant à des impératifs techniques, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

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

ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public, 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 respecter les critères minimum suivants :

- 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.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique - L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique à laquelle ils se raccordent.

VOIRIE

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

Les aménagements des voies et cheminements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur et leur revêtement que par leur pente.

Cheminements piétons - Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes telles que suggérées dans les orientations d'aménagement et de programmation, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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 de l'unité foncière.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière, en respectant les caractéristiques de ce réseau et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les autres cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectifs peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

Tout rejet est interdit dans les dépendances des routes départementales (sauf existence d'un réseau de collecte communal).

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. Il est ainsi impératif que les futurs projets d'urbanisation prévoient, dès leur conception, des ouvrages de stockage et de régulation des eaux pluviales, tels que des noues, parkings réservoirs, bassins d'infiltration, bassins de rétention...

L'écoulement naturel et le rejet des eaux de pluie ne doivent pas modifier les écoulements actuels dans les fossés de la voirie départementale.

ELECTRICITE ET AUTRES RESEAUX

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 de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements seront réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Toute construction ou installation balcon non compris, doit respecter un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'axe de toutes les voies ou emprises publiques.

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 fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

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

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (hormis les piscines) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 3 mètres.

Lorsque les annexes sont implantées en limite séparative, le faîtage du toit devra être situé contre la limite séparative.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'extension de bâtiments existants, bâtiments qui sont implantés selon des prescriptions antérieures au présent P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

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 des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

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 fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Aucun point d'une **construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin** ne pourra être à plus de **4 mètres 50** de hauteur par rapport au terrain naturel et par ailleurs la hauteur de ces constructions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction principale.

Pour toutes les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions ne doit pas excéder **6 mètres**.

La réhabilitation et la reconstruction à l'identique des bâtiments antérieurs au PLU et ne respectant pas ses prescriptions du PLU sont autorisées, sous réserve d'être en harmonie avec l'existant.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

TOITURES

Les constructions doivent être couvertes de tuile mises en œuvre de la manière suivante :

- tuiles type ondes marquées aspect vieilli, lorsque la pente est inférieure à 45 %,
- tuiles type plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toiture selon des pentes différentes peut être appliquée dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés.

Dans le cas de réhabilitation, les pentes d'origine devront être respectées.

Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception :

- des toitures terrasses (partielles ou non) qui sont autorisées,
- des annexes qui peuvent comporter une seule pente dès lors qu'ils sont implantés en mitoyenneté avec faitage sur la limite ou sur une façade.

Dans le cas de réhabilitation, les pentes d'origine devront être respectées.

La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect ton naturel, aspect vieilli.

L'aspect « tôle ondulée », « bac acier » et « fibre-ciment » est interdit.

ELEMENTS PARTICULIERS DE FAÇADES

Les colonnades sont interdites.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas former saillie sur façade.

Les climatiseurs et les antennes paraboliques seront implantés en dehors de la ou des façades sur voie publique.

CLOTURES

Les clôtures seront constituées, dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,80 mètres** en limite séparative et **1 mètre 60** en limite du domaine public :

- soit d'un mur plein (ces clôtures pleines devront être réalisées en harmonie de couleur et de matériaux avec le bâtiment principal),
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie,
- soit par un mur plein ou mur bahut réalisé en harmonie de couleur et de matériaux avec le bâtiment principal, surplombé d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie,

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

ANNEXES

Les abris d'aspect métalliques et les constructions précaires sont interdits.

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

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

- Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement. Le stationnement gênant en bordure de voie publique est interdit. Pour les ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement.
- Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les autres constructions, la superficie destinée au stationnement doit correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.

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

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 100 m² de terrain. Il en sera de même pour les aires de stationnement.

Les espaces non imperméabilisés devront représenter au total du total de l'opération au minimum 20 % et les espaces verts devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

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

Non réglementé.

ZONE 2AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme. Le secteur concerné par ce classement est « Le Colombier » en partie nord.

Les voies publiques et 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 plan.

ARTICLE 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, toutes constructions ou installations, autres que :

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) Les affouillements et exhaussements du sol, 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...).
- c) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques.

ARTICLE 2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ce qui n'est pas interdit à l'article 1 et non réglementé au présent article 2 est autorisé.

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

ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public, 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 respecter les critères minimum suivants :

- 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.

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 2AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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 de l'unité foncière.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

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).

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.

AUTRES RESEAUX

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 de l'unité foncière.

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

Non réglementé.

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

Toute construction ou installation balcon non compris, doit respecter un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'axe de toutes les voies ou emprises publiques.

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 fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction 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**.

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 fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 2AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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 des deux constructions et jamais inférieure à 3 mètres.

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 fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 2AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. Une liste des essences locales autorisées est consultable en Mairie.

ARTICLE 2AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERISTIQUES 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 comprend un secteur Aa reconnaissant les constructions existantes, isolées en zone agricole, où sont autorisées les annexes aux constructions existantes ainsi que le changement de destination.

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Dordogne (*source : PPRI de la Dordogne*), dans laquelle s'appliquent les dispositions particulières du règlement du PPRI.

Elle est également concernée par un secteur d'ancienne gravière.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation autre que les occupations et utilisations suivantes est interdite (en dehors de ce qui est autorisé sous condition à l'article 2 suivant) :

- a) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- c) En secteur Aa :
 - les annexes aux constructions existantes,
 - le changement de destination,
 - les extensions aux constructions existantes.

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

Les occupations et utilisations suivantes sont alors autorisées :

- a) Les constructions, installations, affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'exploitation agricole ;
- b) Les constructions, installations, affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- c) La restauration ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole.
- d) L'entretien et la restauration des éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L123-1-5 7ème alinéa) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.
- e) En secteur Aa sont seulement autorisés :
 - La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction ou de démolition et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation,
 - La restauration et l'aménagement des constructions existantes,
 - Le changement de destination des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du P.L.U.,
 - Les annexes et l'extension des bâtiments existants. La surface au sol réalisée en extension ne pourra excéder 30 % de celle du bâtiment existant, dans la limite de 50 m² de surface de plancher,
 - 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,

- L'entretien et la restauration des éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L123-1-5 7^{ème} alinéa) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.

En secteur inondable de la Dordogne sont autorisées les occupations et utilisations du sol conformes avec le règlement du PPRI (joint aux annexes écrites du présent dossier de P.L.U.) et sous condition d'être conforme avec la destination de la zone.

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

ACCES

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 respecter les critères minimum suivants :

- 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.
- Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie permettant d'accéder avec le risque le plus faible pour la circulation générale.

De plus, aux abords de la RD50 et de la RD61 :

- en partie actuellement urbanisée : un accès par unité foncière peut être autorisé sur la voirie départementale, à défaut de possibilité de desserte sur une voie moins bien classée.
- hors partie urbanisée, notamment pour les secteurs « Na » : aucun nouvel accès ne sera autorisé.

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 A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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 de l'unité foncière.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées - Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

Tout rejet est interdit dans les dépendances des routes départementales (sauf existence d'un réseau de collecte communal).

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.

L'écoulement naturel et le rejet des eaux de pluie ne doivent pas modifier les écoulements actuels dans les fossés de la voirie départementale.

RÉSEAUX DIVERS

Toute construction qui requiert une desserte en électricité 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.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Toute construction ou installation balcon non compris, doit respecter un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'axe de toutes les voies ou emprises publiques.

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 fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction 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**.

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 fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

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 des deux constructions et jamais inférieure à 3 mètres.

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 fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En **secteur Aa**, l'emprise au sol est fixée à 40% de l'emprise du terrain d'assiette du projet.

Non réglementé dans le reste de la zone.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et le faitage du toit.

La hauteur maximale est fixée à **8 mètres**. Toutefois, la hauteur n'est pas réglementée dans le cas de contraintes techniques spécifiques nécessaire à l'activité agricole (silos, bâtiments de stockage, d'élevage...).

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

FAÇADES

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures, hormis la pierre de taille.

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

Pour les constructions autres qu'habitations, liées à l'activité agricole, seront privilégiées des tonalités de façades brunes ou foncées.

TOITURES

Construction à usage d'habitation - Les constructions doivent être couvertes de tuile mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles type ondes marquées aspect vieilli, lorsque la pente est inférieure à 45 %,
- tuiles type plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toiture selon des pentes différentes peut être appliquée dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toitures intéressées.

Dans le cas de réhabilitation, les pentes d'origine devront être respectées.

Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception :

- des toitures terrasses (partielles ou non) qui sont autorisées,
- des annexes qui peuvent comporter une seule pente dès lors qu'elles sont implantées en mitoyenneté avec faitage sur la limite ou sur une façade.

Dans le cas de réhabilitation, les pentes d'origine devront être respectées.

La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect ton naturel, aspect vieilli.

L'aspect « tôle ondulée », « bac acier » et « fibre-ciment » est interdit.

Pour les autres constructions, la forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Seront privilégiées des tonalités de façades brunes ou foncées.

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

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

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

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

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

Les dépôts de matériel doivent être masqués par 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.

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

Non réglementé.

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui englobe des terrains à dominante forestière, généralement non équipés, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens, 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 ;
- des secteurs bâtis insérés en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux, qu'il convient de ne pas développer notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs de risque naturel.

Cette zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Dordogne (*source : PPRI de la Dordogne*), dans laquelle s'appliquent les dispositions particulières du règlement du PPRI. Elle est également pour partie comprise dans le rayon de 500 m de l'église protégée au titre des monuments historiques et dans le site inscrit de la Vallée de la Dordogne.

Elle est concernée par un ancien secteur de gravières sur la Dordogne.

Elle comprend 5 secteurs :

- **Na** : secteur accueillant des constructions existantes et dans lequel leur évolution est permise,
- **Nh** : secteur constructible de taille et de capacité d'accueil limitées, à vocation d'habitat, de bureaux et de commerces,
- **Nt** : secteur à vocation d'activités de camping, dans lequel l'évolution des aménagements et constructions est permise (mais pas l'augmentation de capacité),
- **Nst** : secteur reconnaissant la station d'épuration existante
- **Np** : secteur correspondant à la zone Natura 2000 de la Vallée de la Dordogne et ses milieux associés.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation autre que les occupations et utilisations suivantes est interdite :

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) Les constructions et installations autorisées à l'article N2.
- c) De plus, pour les terrains concernés par la trame inondable de la Dordogne, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol interdites au règlement du PPRI de la Dordogne.

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

En secteur inondable de la Dordogne sont autorisées les occupations et utilisations du sol conformes avec le règlement du PPRI (joint aux annexes écrites du présent dossier de P.L.U.) et sous condition d'être conforme avec la destination de la zone.

En dehors du secteur inondable de la Dordogne, les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

- a) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction ou de démolition et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation,
- b) Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone, et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques,
- c) L'entretien et la restauration des éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L123-1 7ème alinéa) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.

- d) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques.
- e) **En secteur Na**, sont seules autorisées les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction ou de démolition et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation,
 - La restauration et l'aménagement des constructions existantes,
 - Le changement de destination des constructions, existantes à la date d'entrée en vigueur du P.L.U.,
 - les annexes et l'extension des bâtiments existants. La surface au sol réalisée en extension ne pourra excéder 30 % de celle du bâtiment existant, dans la limite de 50 m² de surface de plancher,
 - 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,
 - L'entretien et la restauration des éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L123-1 7ème alinéa) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.
- f) **En secteur Nh**, sont seuls autorisées les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :
- Les constructions à destination d'habitat et de bureaux, à condition que la surface au sol réalisée n'excède pas 150 m² d'emprise au sol ;
 - La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction ou de démolition et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation,
 - La restauration et l'aménagement des constructions existantes,
 - Le changement de destination des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du P.L.U., à vocation de bureaux, commerce, habitat,
 - les annexes et l'extension des bâtiments existants. La surface au sol réalisée en extension ne pourra excéder 30 % de celle du bâtiment existant, dans la limite de 50 m² de surface de plancher,
 - 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.
- g) **En secteur Nt** sont seules autorisées les installations et constructions d'intérêt collectif liées à l'activité existante de camping dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et où il n'y a pas d'augmentation de capacité, à savoir :
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction ou de démolition et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation,
 - La restauration et l'aménagement des constructions existantes, avec ou sans changement de destination.
- h) **En secteur Np** sont seules autorisées les annexes ou extensions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- i) **En secteur Nst** sont seules autorisées les installations et constructions d'intérêt collectif liées à l'évolution de la station d'épuration.

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

ACCES

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 respecter les critères minimum suivants :

- 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.
- Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies ,les accès doivent s'effectuer à partir de la voie permettant d' accéder avec le risque le plus faible pour la circulation générale .

De plus, aux abords de la RD50 et de la RD61 :

- en partie actuellement urbanisée : un accès par unité foncière peut être autorisé sur la voirie départementale, à défaut de possibilité de desserte sur une voie moins bien classée.
- hors partie urbanisée, notamment pour les secteurs « Na » : aucun nouvel accès ne sera autorisé.

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 N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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 de l'unité foncière.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées - Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

Tout rejet est interdit dans les dépendances des routes départementales (sauf existence d'un réseau de collecte communal).

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.

L'écoulement naturel et le rejet des eaux de pluie ne doivent pas modifier les écoulements actuels dans les fossés de la voirie départementale.

RÉSEAUX DIVERS

Toute construction qui requiert une desserte en électricité 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.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'axe de toutes les voies ou emprises publiques.

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 fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction 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**.

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 fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

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 des deux constructions et jamais inférieure à **3 mètres**.

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 fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteurs **Na, Nt et Nh**, l'emprise au sol est limitée à **15%** du terrain d'assiette du projet.

En secteur **Nst**, l'emprise au sol est limitée à **10%** du terrain d'assiette du projet.

Non réglementé pour le reste de la zone.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition : La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et le faitage du toit.

En secteur **Nt**, la hauteur maximale est fixée à **4,5 mètres**.

En secteur **Nh et Na**, la hauteur maximale est fixée à **6 mètres**.

En secteur **Nst**, la hauteur maximale est fixée à **4,5 mètres**.

Non réglementé pour le reste de la zone.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

FAÇADES

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures, hormis la pierre de taille.

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

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de teintes vives et les nuances de blanc, sur les surfaces extérieures, est interdit.

TOITURES

Les constructions doivent être couvertes de tuile mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles type ondes marquées aspect vieilli, lorsque la pente est inférieure à 45 %,
- tuiles type plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toiture selon des pentes différentes peut être appliquée dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toitures intéressées.

Dans le cas de réhabilitation, les pentes d'origine devront être respectées.

Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception :

- des toitures terrasses (partielles ou non) qui sont autorisées,
- des annexes qui peuvent comporter une seule pente dès lors qu'elles sont implantées en mitoyenneté avec faitage sur la limite ou sur une façade.

Dans le cas de réhabilitation, les pentes d'origine devront être respectées.

La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect ton naturel, aspect vieilli.

L'aspect « tôle ondulée », « bac acier » et « fibre-ciment » est interdit.

CLOTURES

Les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

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

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

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

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

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

Les dépôts de matériel doivent être masqués par 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.

De plus, en secteurs Na et Nh :

- L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.
- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 100 m² de terrain. Il en sera de même pour les aires de stationnement.
- Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions devront représenter au moins 10% de la surface totale 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.

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

Non réglementé.



