

Département de la DORDOGNE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SIGOULES

PIECE N °5 : REGLEMENT ECRIT

Approbation du PLU le 7 août 2006
Modification n°1 approuvée le 14 septembre 2007
Révision simplifiée n°1 approuvée le 12 juin 2012
Modification simplifiée n°1 approuvée le 13 décembre 2012
Modification n°2 approuvée le 18 décembre 2017

PREAMBULE	3
- Les modes d'occupation ou d'utilisation du sol	3
- Le terrain – l'ilôt de propriété	3
- Les divisions foncières – les lotissements	3
- L'emprise au sol	3
- Les limites de propriété	3
- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	4
- Hauteur d'une construction	4
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA	8
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UB	14
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UY	20
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AU1	25
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AU2	33
TITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AU3	39
TITRE IX : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUY	46
TITRE X : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A	52
TITRE XI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N	58
TITRE XII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE NL	63

PREAMBULE

LES MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- les constructions,
- les lotissements et groupes d'habitations,
- les installations et groupes d'habitations,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les caravanes isolées,
- le camping et le caravanning,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les clôtures,
- les installations et travaux divers (parc d'attraction, aire de jeux et de sports, aire de stationnement, affouillements et exhaussements des sols),
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- l'exploitation agricole ou forestière du sol.

LE TERRAIN – L'ÎLOT DE PROPRIETE

Il faut entendre par îlot de propriété toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Un îlot de propriété est donc limité par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'îlot de propriété des îlots de propriété appartenant à d'autres propriétaires).

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol doivent mentionner les terrains intéressés, c'est à dire les îlots de propriété concernés.

LES DIVISIONS FONCIERES – LES LOTISSEMENTS

Un îlot de propriété peut être divisé. Si cette division foncière constitue un lotissement, elle est subordonnée à une autorisation.

Constitue un lotissement au sens de l'article L442-1 du code de l'urbanisme la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la surface bâtie au sol exprimée en pourcentage par rapport à la surface du terrain d'assiette.

LES LIMITES DE PROPRIETE

▶ Alignement

L'alignement est la limite qui sépare la propriété privée du domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime).

▶ Limites séparatives

Les limites séparatives sont toutes les autres limites, qu'elles jouxtent en un point ou non un alignement, y compris avec les espaces ouverts à la circulation publique et ne faisant pas partie du domaine public classé (espaces verts, pistes cyclables ou piétonnières, etc...).

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions est indiquée :

- soit par rapport à l'alignement,
- soit par rapport à l'axe de la voie¹,
- soit par rapport à une marge de recul inscrite aux documents graphiques.

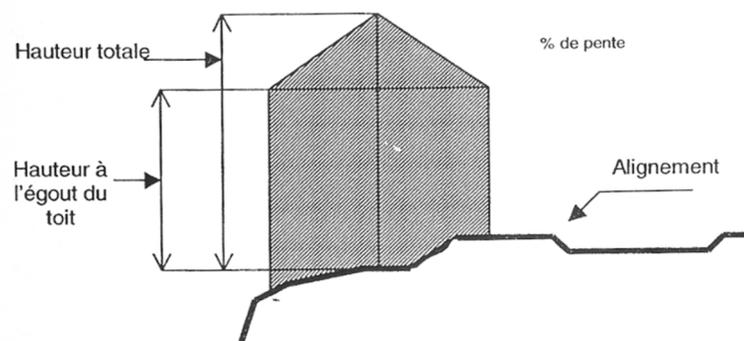
Dans le cas de voies privées, l'implantation des constructions sera réglementée par rapport à l'axe de la voie ou par rapport à la limite de fait entre le terrain et la voie.

HAUTEUR D'UNE CONSTRUCTION

La hauteur d'une construction est la différence de niveau avant travaux entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et cheminées exclus.

La hauteur d'une construction à l'égout du toit est la différence de niveau avant travaux entre le point le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit (ligne basse du pan de couverture) du bâtiment.

Si le terrain naturel présente une pente supérieure à 8% au droit de la construction, les hauteurs seront mesurées par rapport à la moitié du terrain d'assiette.



¹ Une voie doit permettre la desserte de plusieurs propriétés (même si c'est une impasse). De plus, elle doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Rappels :

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussement des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées par le plan (art. L152-1 du code de l'urbanisme).

L'édification des clôtures est soumise à déclaration. Cette disposition ne s'applique pas aux clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière et aux clôtures de chantier.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R421-18 et suivants du code de l'Urbanisme.

Le permis de démolir est obligatoire dans les zones de protection des monuments historiques.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli, est autorisée de plein droit pendant 10 ans par l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme. La preuve de la reconstruction à l'identique sera faite par le pétitionnaire. Dans l'article 1 du règlement de la zone concernée, le PLU peut néanmoins interdire une reconstruction dans les zones à risques, une telle interdiction étant justifiée dans le rapport de présentation.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et aucune autorisation de défrichement ne pourra être accordée.

Article L111-6 du code de l'urbanisme «En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destinations, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

L'assainissement des eaux pluviales et usées des constructions et installation doit être réalisé par des dispositifs de traitement, conformément aux textes en vigueur et notamment aux préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **SIGOULES**. Il se substitue à tout règlement d'urbanisme précédemment applicable dans la commune.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

1) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111-1 et suivants du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R111-2, R111-4, R111-20 à R111-28 qui restent applicables.

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 L522-5 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 L531-14 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 L111-6 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par les autoroutes et voies classées à grande circulation.

2) 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 L151-43 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N), délimitées par les documents graphiques. Le plan délimite également les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général.

Les zones et secteurs :

- 1- Zones urbaines à vocation d'habitat : UA et UB
- 2- Zones urbaines à vocation économique : UY
- 3- Zones à urbaniser à vocation d'habitat : AU1, AU2, AU3
- 4- Zones à urbaniser à vocation économique : AUY
- 5- Zones agricoles : A
- 6- Zones naturelles à vocation de loisirs : NL
- 7- Zones naturelles : N

Les indices au zonage :

- L'indice « p » correspond :
 - 1- aux zones sensibles dans lesquelles la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service de l'Archéologie) doit être saisie pour avis lors du dépôt d'un certificat d'urbanisme, d'un permis de construire, d'installations et travaux divers. La liste et la localisation de ces zones connues à ce jour est à consulter dans le rapport de présentation mais ne peut être considérée en aucun cas comme exhaustive ;
 - 2- à la zone incluse dans le périmètre de protection de l'église de Lestignac, soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, à l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de la Dordogne en matière de construction et d'édification de clôture.
- L'indice « f » correspond aux zones naturelles boisées.

Les emplacements spécifiques :

- 1- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer : leur classement y interdit tout changement d'affectation (en particulier les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation), ou tout mode de d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- 2- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui ne peuvent recevoir une autre affectation que celle prévue.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le 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.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

ARTICLE 5 – EXCEPTIONS AUX REGLES EDICTEES PAR LE PRESENT REGLEMENT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, le présent règlement ne s'appliquera pas aux équipements publics techniques tels que poste de refoulement, transformateurs EDF, pylônes, réservoirs, etc..., à l'exception de l'article 11 du présent règlement de la zone.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA

Caractère de la zone : il s'agit d'une zone de centre-ville ou de proximité de centre-ville de forte ou moyenne densité réservée à l'habitat et aux activités complémentaires et compatibles avec l'habitat, telles que : équipements collectifs, sportifs ou de loisirs, services, commerces de proximité, petit artisanat...

La zone comprend un secteur **UAp** : il recouvre les unités de la zone situées dans le périmètre des zones sensibles dans lesquelles la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service de l'Archéologie) doit être saisie pour avis lors du dépôt d'un certificat d'urbanisme, d'un permis de construire, d'installations et travaux divers.

La liste et la localisation de ces zones connues à ce jour est à consulter dans le rapport de présentation mais ne peut être considérée en aucun cas comme exhaustive

Rappel :

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.
- 3) Les démolitions sont soumises à autorisation.

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

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les aires de camping ou de caravaning ;
- le stationnement ou l'usage en habitat de caravane ou de mobil-home ;
- les bâtiments et occupations à usage d'exploitations agricoles ou d'élevage ;
- les constructions à usage de commerce ou de service et les installations classées non compatibles avec les conditions de l'article 2, notamment :
 - les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de la récupération
 - les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique.
 - l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrière
 - les constructions ou lotissements à usage industriel
 - les installations d'élimination des déchets
 - les constructions dont l'activité pourrait générer des nuisances permanentes ou nocturnes (odeur, bruit) non réductibles.

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

Sont admis notamment :

- toutes les constructions et installations répondant au caractère de la zone et du secteur concerné.
- la reconstruction des bâtiments détruits ou démolis
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes
- les constructions à usage d'équipement collectif
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du service public
- les bâtiments à usage de commerce, d'artisanat et de service.

Dans tous les cas, les constructions ne sont admises que si :

- elles ne présentent pas de risques ou de nuisances inacceptables pour le voisinage ;

- le volume et l'aspect extérieur des constructions sont compatibles avec le milieu environnant ;
- elles respectent les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont soumises aux dispositions de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, à condition d'être compatibles avec les caractéristiques typologiques de la zone, et donc de comporter un minimum de nuisances pour l'habitat dense, et dans tous les cas de présenter des mesures compensatoires pour limiter les nuisances à l'encontre de cet habitat existant.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Voirie :

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

2 – Accès :

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

Le positionnement, la configuration, le nombre d'accès le long des routes départementales, devront répondre aux impératifs de sécurité liés à la circulation sur ces voies. Les accès seront limités à un seul par unité foncière d'un seul tenant. Ils peuvent être interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

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

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

Les saillies sur le domaine public d'escaliers extérieurs, perrons, etc... sont soumises à autorisations de voirie. Elles seront en principe interdites en cas de restauration importante ou de reconstruction.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau Potable et Protection Incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution en eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes.

L'existence d'un réseau public d'adduction d'eau potable n'est pas une condition à elle seule suffisante, la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

2 - Assainissement Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, le pétitionnaire doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions de la commune.

3 - Assainissement Eaux Usées

Le réseau collectif d'évacuation existe :

Le branchement direct sur ce réseau (sans l'intermédiaire d'appareils sanitaires) est obligatoire en application de l'article 33 du code de la Santé publique en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées même si celles-ci doivent se rejeter dans un même réseau (système unitaire).

Le réseau collectif d'assainissement est projeté mais non encore réalisé ou à défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement :

Un dispositif d'assainissement individuel, conforme à l'arrêté interministériel du 3 mars 1982 modifié par l'arrêté du 14 septembre 1983 et l'arrêté du 6 mai 1996 relatif aux règles de construction et d'installation de fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement autonome des maisons d'habitation, est obligatoire. Il sera conforme aux préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur sur la commune.

Le branchement gravitaire s'il est techniquement raccordable sur le réseau collectif sera obligatoire à partir de sa mise en service, sous un délai de 2 ans.

4 – Electricité – Téléphone

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à l'article 4-3 ci-dessus, les terrains devront avoir une superficie suffisante pour assurer un système d'assainissement conforme à la réglementation d'hygiène en vigueur et suivant la filière d'assainissement autorisée.

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

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

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

2 – Des implantations en retrait de l'alignement peuvent toutefois être autorisées dans les cas suivants :

- lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 mètres de façade sur voie. Dans ce cas le recul sera au moins égal à 5 mètres.
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3-1.

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

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et 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.

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

Non réglementée

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Si le terrain naturel présente une pente supérieure à 8 % au droit de la construction, les hauteurs seront mesurées par rapport à la moitié du terrain d'assiette de la construction concernée.

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur d'une construction ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé le long de la voie. Une tolérance de un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

La hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ne pourra pas excéder 9 mètres.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

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

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. Le cas échéant, le pétitionnaire soignera particulièrement l'implantation de la construction par rapport au relief.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...).

La publicité et l'affichage doivent être conformes aux dispositions réglementaires en vigueur. Toutes publicités, enseignes - lumineuses ou non - accrochées ou non aux façades des bâtiments ou annexes, doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments et la polychromie employée.

Les règles qui précèdent ne sont pas limitatives et pourront être complétées par des directives communales en matière d'architecture.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, ainsi que leurs abords et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

Les coloris des façades devront être en harmonie avec l'environnement naturel ou bâti. Les couleurs réfléchissantes la lumière sont interdites.

Les bâtiments seront recouverts de toitures en tuiles (éviter les teintes vives, un mélange de nuances est recommandé ainsi que l'intégration dans l'environnement).

Des toitures différentes pourront être acceptées :

- pour la construction principale, les extensions et les annexes, si elles justifient d'un apport architectural, environnemental, écologique ou paysager significatif, sous réserve d'un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels (toitures terrasses, toitures végétalisées, ...)
- pour les vérandas et les annexes de -20 m² (type préfabriqué)
- pour les édifices publics, culturels, cultuels ou à usage artisanal, en raison d'impératifs techniques ou architecturaux liés à la nature de la construction.

Les annexes devront être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les clôtures : les murs sont interdits en façade des voies, seuls les murs-bahuts sont autorisés, leur hauteur ne pourra excéder 0,50m et la hauteur totale des clôtures 2 mètres.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 – 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 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé au moins :

- pour les ensembles de 5 logements et plus, une place de stationnement par logement ;
- pour les ensembles de logements réalisés sur une unité foncière de plus d'un hectare, deux places de stationnement par logement , ainsi qu'une aire de stationnement sur l'espace public à raison d'une demie place par logement ;
- pour toute construction à usage d'activité ouverte au public (commerces de détail, bureaux, professions libérales, établissement médicalisé, 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 de la construction.

Le stationnement n'est pas réglementé dans les autres cas.

2 – Modalités d'application :

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

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les ensembles de logements réalisés sur une unité foncière de plus d'un hectare, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Non réglementé dans les autres cas.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet

ARTICLE UA 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UA 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la mise en place progressive de la fibre optique sur le territoire, les nouvelles constructions nécessitant un raccordement au réseau de communications électroniques devront prévoir un fourreau de diamètre 42/45 PVC (aiguillées sans annelures).

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UB

Caractère de la zone : il s'agit d'une zone peu dense, dans laquelle dominent les constructions individuelles, à caractère principal d'habitat et où sont admises les activités complémentaires et compatibles avec l'habitat, telles que : équipements collectifs, sportifs ou de loisirs, commerces...

Rappel :

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

2°) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux dispositions du code de l'urbanisme

3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément au code de l'urbanisme.

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

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les aires de camping ou de caravanning
- le stationnement ou l'usage en habitat de caravane ou de mobil-home
- les bâtiments et occupations à usage d'exploitations agricoles ou d'élevage
- les constructions à usage de commerce ou de service et les installations classées non compatibles avec les conditions de l'article 2, notamment :
 - les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de la récupération
 - les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique.
 - l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrière.
 - les constructions ou lotissements à usage industriel
 - les installations d'élimination des déchets
 - les constructions dont l'activité pourraient générer des nuisances permanentes ou nocturnes (odeur, bruit) non réductibles.

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

Sont admis notamment:

- Toutes les constructions et installations répondant au caractère de la zone et du secteur concerné.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes
- Les constructions à usage d'équipement collectif
- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du service public
- Les bâtiments à usage de commerce, d'artisanat et de service

Dans tous les cas, les constructions ne sont admises que si :

- elles ne présentent de risques ou de nuisances inacceptables pour le voisinage
- le volume et l'aspect extérieur des constructions sont compatibles avec le milieu environnant
- elles respectent les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont soumises aux dispositions de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, à condition d'être compatibles avec les caractéristiques typologiques de la zone, et donc de comporter un minimum de nuisances pour l'habitat dense, et dans tous les cas

de présenter des mesures compensatoires pour limiter les nuisances à l'encontre de cet habitat existant.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Voirie :

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

2 – Accès :

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

Le positionnement, la configuration, le nombre d'accès le long des routes départementales, devront répondre aux impératifs de sécurité liés à la circulation sur ces voies. Les accès seront limités à un seul par unité foncière d'un seul tenant. Ils peuvent être interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

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

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

Les saillies sur le domaine public d'escaliers extérieurs, perrons, etc... sont soumises à autorisations de voirie. Elles seront en principe interdites en cas de restauration importante ou de reconstruction.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau Potable et Protection Incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution en eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes.

L'existence d'un réseau public d'adduction d'eau potable n'est pas une condition à elle seule suffisante, la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

2 - Assainissement Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, le pétitionnaire doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions de la commune.

3 - Assainissement Eaux Usées

Le réseau collectif d'évacuation existe :

Le branchement direct sur ce réseau (sans l'intermédiaire d'appareils sanitaires) est obligatoire en application de l'article 33 du code de la Santé publique en respectant les caractéristiques de ce

réseau.

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées même si celles-ci doivent se rejeter dans un même réseau (système unitaire).

Le réseau collectif d'assainissement est projeté mais non encore réalisé ou à défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement :

Un dispositif d'assainissement individuel, conforme à l'arrêté interministériel du 3 mars 1982 modifié par l'arrêté du 14 septembre 1983 et l'arrêté du 6 mai 1996 relatif aux règles de construction et d'installation de fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement autonome des maisons d'habitation, est obligatoire. Il sera conforme aux préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur sur la commune.

Le branchement gravitaire s'il est techniquement raccordable sur le réseau collectif sera obligatoire à partir de sa mise en service, sous un délai de 2 ans.

4 – Electricité – Téléphone

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, les terrains devront avoir une superficie suffisante pour assurer un système d'assainissement conforme à la réglementation d'hygiène en vigueur et suivant la filière d'assainissement autorisée.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des emprises et voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer.

Le retrait minimal est fixé à 5 mètres de l'alignement. Ce retrait est porté à 15 mètres de l'axe des voies départementales.

Des adaptations à ces dispositions pourront être admises :

- soit dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments existants
- soit dans le cas de prolongement de bâtiments existants
- soit pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du service public.

En cas de retrait, toute disposition utile sera prise pour que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect général de la voie et de ses abords (murs pignons laissés apparents, clôtures...).

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

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et 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.

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

Non réglementée.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Si le terrain naturel présente une pente supérieure à 8 % au droit de la construction, les hauteurs seront mesurées par rapport à la moitié du terrain d'assiette de la construction concernée.

La hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ne pourra pas excéder 6 mètres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

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

Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. Le cas échéant, le pétitionnaire soignera particulièrement l'implantation de la construction par rapport au relief.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...).

La publicité et l'affichage doivent être conformes aux dispositions réglementaires en vigueur. Toutes publicités, enseignes - lumineuses ou non - accrochées ou non aux façades des bâtiments ou annexes, doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments et la polychromie employée.

Les règles qui précèdent ne sont pas limitatives et pourront être complétées par des directives communales en matière d'architecture.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, ainsi que leurs abords et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

La division du bâtiment en volumes fonctionnels sera recherchée afin d'éviter l'effet « barre » d'une construction aux dimensions importantes.

Les coloris des façades devront être en harmonie avec l'environnement naturel ou bâti. Les couleurs réfléchissants la lumière sont interdites.

Les bâtiments seront recouverts de toitures en tuiles (éviter les teintes vives, un mélange de nuances est recommandé ainsi que l'intégration dans l'environnement).

Des toitures différentes pourront être acceptées :

- pour la construction principale, les extensions et les annexes, si elles justifient d'un apport architectural, environnemental, écologique ou paysager significatif, sous réserve d'un aspect

compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels (toitures terrasses, toitures végétalisées, ...)

- pour les vérandas et les annexes de -20 m² (type préfabriqué)
- pour les édifices publics, culturels, culturels ou à usage artisanal, en raison d'impératifs techniques ou architecturaux liés à la nature de la construction.

Les annexes devront être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les clôtures : les murs sont interdits en façade des voies, seuls les murs-bahuts sont autorisés, leur hauteur ne pourra excéder 0,50 mètres et la hauteur totale des clôtures 2 mètres.

Chaque terrain devra laisser, sur le domaine privé, un emplacement de 5 mètres par 5 mètres minimum, ouvert sur la voie pour le stationnement d'un véhicule.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 – 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 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement ;
- pour les lotissements ou ensembles de logements il devra être créé, en plus, une aire de stationnement sur l'espace public à raison d'une demie place par logement ;
- pour toute construction à usage d'activité ouverte au public (commerces de détail, bureaux, professions libérales, établissement médicalisé, 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 de la construction.

Le stationnement n'est pas réglementé dans les autres cas.

2 – Modalités d'application :

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

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementés.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet

ARTICLE UB 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la mise en place progressive de la fibre optique sur le territoire, les nouvelles constructions nécessitant un raccordement au réseau de communications électroniques devront prévoir un fourreau de diamètre 42/45 PVC (aiguillées sans annelures).

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UY

Caractère de la zone : il s'agit d'une zone à vocation d'activité économique.

Rappel :

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.
- 3) Les démolitions sont soumises à autorisation.

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

ARTICLE UY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les aires de camping ou de caravanning
- le stationnement ou l'usage en habitat de caravane ou de mobil-home
- les bâtiments et occupations à usage d'exploitations agricoles ou d'élevage
- les constructions à usage de commerce ou de service et les installations classées non compatibles avec les conditions de l'article 2 :
 - les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de la récupération
 - les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique.
 - l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrière.
 - les lotissements à usage d'habitation
 - les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article U2
 - les parcs résidentiels de loisirs
 - les aires de jeux et de sports

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

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

- toutes les constructions et installations répondant au caractère de la zone et du secteur concerné.
- la reconstruction des bâtiments sinistrés
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes
- les constructions à usage d'équipement collectif
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du service public
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone
- les aires de stationnement
- les bâtiments à usage de commerce, d'artisanat et de service
- les constructions à usage d'habitation pour le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone.

Dans tous les cas, les constructions ne sont admises que si :

- elles ne présentent de risques ou de nuisances inacceptables pour le voisinage
- le volume et l'aspect extérieur des constructions sont compatibles avec le milieu environnant
- elles respectent les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont soumises aux dispositions de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, à condition d'être compatibles avec les caractéristiques typologiques de la zone, et donc de comporter un minimum de nuisances pour l'habitat dense, et dans tous les cas de présenter des mesures compensatoires pour limiter les nuisances à l'encontre de cet habitat existant.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1. Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, notamment aux véhicules lourds, et à ceux des services publics de faire facilement demi-tour.

Si elles doivent être classées ultérieurement dans la voirie communale, les voies privées ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de 12 m d'emprise et de 6 m de chaussée. Cette largeur peut être ramenée à 10m en cas de busage des fossés latéraux à la voie.

Ces voies doivent être adaptées à la circulation des poids lourds

2. Accès

En application de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme, pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, visibilité, giration des véhicules lourds qui doivent pouvoir entrer et sortir sans manœuvre,...

Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée, leur clôture ne doit pas créer de gêne à la circulation publique.

ARTICLE UY 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau Potable et Protection Incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution en eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes.

L'existence d'un réseau public d'adduction d'eau potable n'est pas une condition à elle seule suffisante, la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

2 - Assainissement Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, le pétitionnaire doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions de la commune.

3 - Assainissement Eaux Usées

Le réseau collectif d'évacuation existe :

Le branchement direct sur ce réseau (sans l'intermédiaire d'appareils sanitaires) est obligatoire en

application de l'article 33 du code de la Santé publique en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées même si celles-ci doivent se rejeter dans un même réseau (système unitaire).

Le réseau collectif d'assainissement est projeté mais non encore réalisé ou à défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement :

Un dispositif d'assainissement individuel, conforme à l'arrêté interministériel du 3 mars 1982 modifié par l'arrêté du 14 septembre 1983 et l'arrêté du 6 mai 1996 relatif aux règles de construction et d'installation de fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement autonome des maisons d'habitation, est obligatoire. Il sera conforme aux préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur sur la commune.

Le branchement gravitaire s'il est techniquement raccordable sur le réseau collectif sera obligatoire à partir de sa mise en service, sous un délai de 2 ans.

4 – Electricité – Téléphone

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, les terrains devront avoir une superficie suffisante pour assurer un système d'assainissement conforme à la réglementation d'hygiène en vigueur et suivant la filière d'assainissement autorisée.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des emprises et voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer.

Le retrait minimal est fixé à 5 mètres de l'alignement.

Des adaptations à ces dispositions pourront être admises :

- soit dans le cas de restauration, de réhabilitation ou de prolongement de bâtiments existants
- soit pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du service public.

En cas de retrait toute disposition utile sera prise pour que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect général de la voie et de ses abords (murs pignons laissés apparents, clôtures...).

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

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

La distance minimale est fixée à 5 mètres. Cette distance peut être nulle lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

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

Non réglementée

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 70% de la superficie du terrain.

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Si le terrain naturel présente une pente supérieure à 8 % au droit de la construction, les hauteurs seront mesurées par rapport à la moitié du terrain d'assiette de la construction concernée.

La hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ne pourra pas excéder 12 mètres.

Peuvent sortir du gabarit les conduits de fumée et de ventilation, les cheminées d'usine, les silos ainsi que les superstructures propres aux activités industrielles intéressées.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

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

Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. Le cas échéant, le pétitionnaire soignera particulièrement l'implantation de la construction par rapport au relief.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...).

La publicité et l'affichage doivent être conformes aux dispositions réglementaires en vigueur. Toutes publicités, enseignes - lumineuses ou non - accrochées ou non aux façades des bâtiments ou annexes, doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments et la polychromie employée.

Les règles qui précèdent ne sont pas limitatives et pourront être complétées par des directives communales en matière d'architecture.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, ainsi que leurs abords et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

Les aires de dépôt et de stockage (non comprises les aires d'exposition) devront être occultées à la vue depuis les voies. Pour cela elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis ou paysagers (merlons plantés, haies...).

D'une manière générale, les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et être édifiées avec des matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

Les coloris des façades devront être en harmonie, pour les volumes principaux avec l'environnement naturel ou bâti.

Les clôtures sont autorisées, leur hauteur sera limitée à 2 mètres. De façon exceptionnelle, dans les cas de gêne sonore ou visuelle reconnue, l'édification de clôture maçonnée d'une hauteur maximale de 3 mètres pourra être admise. Celle-ci devra être traitée alors comme une façade bâtie.

ARTICLE UY 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 ;
- pour les constructions à usage de commerces ou de bureaux: une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de la construction.

- pour les autres établissements à usage d'activité, une place de stationnement par tranche de 75m² de surface de plancher de la construction.

La règle pourra être adaptée suivant les besoins de l'activité exercée et sur justification du demandeur en référence aux taux de fréquentation constatés sur des établissements similaires.

ARTICLE UY 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet

ARTICLE UY 15: LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

ARTICLE UY 16: LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la mise en place progressive de la fibre optique sur le territoire, les nouvelles constructions nécessitant un raccordement au réseau de communications électroniques devront prévoir un fourreau de diamètre 42/45 PVC (aiguillées sans annelures).

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AU1

Caractère de la zone : les zones à urbaniser recouvrent des terrains destinés à être ouverts à l'urbanisation mixte (habitat, commerces et services).

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme sous forme d'opération d'ensemble (5 constructions à usage d'habitation minimum) suivant les orientations d'aménagement et le règlement.

Rappel :

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

2) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

3) Les démolitions sont soumises à autorisation.

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

ARTICLE AU1-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes
- les bâtiments d'exploitations agricoles ou d'élevage
- les caravanes isolées ou tout autre type d'habitat mobile
- les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique
- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrière.
- toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2
- les établissements et constructions qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, telles que les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, en application de la loi modifiée n° 76.663 du 19 juillet 1976.
- les lotissements à usage d'activité artisanale ou industrielle
- les bâtiments à usage industriel
- les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, les déchets, les vieux véhicules.
- les constructions isolées qui ne satisfont pas aux conditions de l'article 2.

ARTICLE AU1-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- La reconstruction des bâtiments détruits ou démolis.
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Peuvent être autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation future de la zone, de disposer à proximité des équipements publics nécessaires et du respect du schéma d'organisation concernant l'ensemble de la zone :

- La réalisation d'opérations d'aménagement ou de projets d'ensemble de constructions, correspondant au caractère de la zone, et comportant au moins 5 constructions à usage d'habitation
- Les équipements collectifs, bâtiments annexes et locaux à usage d'activité qui leur sont directement liés (commerces, services)

- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du service public
- Les aires de stationnements.

Ces opérations seront compatibles avec le schéma d'organisation de la zone.

Seront définies des modalités :

- de traitement de la voirie, d'insertion paysagère du projet dans son environnement, d'aménagement paysager interne et d'homogénéisation du traitement du bâti.
- les équipements structurants collectifs tels que les équipements publics, sportifs, éducatifs, etc.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1-3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Voirie :

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

Si elles doivent être classées ultérieurement dans la voirie communale, les voies privées ouvertes à la circulation automobile à double sens auront une largeur minimale de 8 m d'emprise et de 5 m de chaussée.

Les fonds d'impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagés en placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 8 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs (*éventuellement en tourne- bride permettant le retournement des véhicules de secours d'incendie et de services.*)

Lorsqu'une voie en impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Lorsqu'une voie doit desservir à terme un autre terrain, chaque lotisseur ou pétitionnaire doit la réaliser jusqu'à la limite de ce terrain.

2 – Accès :

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

Le positionnement, la configuration, le nombre d'accès le long des routes départementales, devront répondre aux impératifs de sécurité liés à la circulation sur ces voies. Ils peuvent être interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

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

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

ARTICLE AU1-4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau Potable

L'alimentation en eau potable susceptible de fournir, sans préjudice pour l'environnement les consommations prévisibles, est obligatoire pour tous les établissements, installations et constructions autorisés qui la requiert.

L'existence d'un réseau public d'adduction d'eau potable n'est pas une condition à elle seule suffisante, la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent.

2 – Assainissement eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, le pétitionnaire doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions de la commune.

3 - Assainissement eaux usées

1. Le réseau collectif d'évacuation existe :

Le branchement direct sur ce réseau (sans l'intermédiaire d'appareils sanitaires) est obligatoire en application de l'article 33 du code de la Santé Publique en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées même si celles-ci doivent se rejeter dans un même réseau (système unitaire).

2. Le réseau collectif d'assainissement est projeté mais non encore réalisé (en principe système séparatif) ou à défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement :

Un dispositif d'assainissement individuel, conforme à l'arrêté interministériel du 3 mars 1982 modifié par l'arrêté du 14 septembre 1983 et l'arrêté du 6 mai 1996 relatif aux règles de construction et d'installation de fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement autonome des maisons d'habitation, est obligatoire. Il sera conforme aux préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur sur la commune.

Le branchement gravitaire, s'il est techniquement raccordable sur le réseau collectif sera obligatoire à partir de sa mise en service, sous un délai de 2 ans.

4 – Electricité – Téléphone :

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE AU1-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à l'article 4-3 ci-dessus, les terrains devront avoir une superficie suffisante pour assurer un système d'assainissement conforme à la réglementation d'hygiène en vigueur et suivant la filière d'assainissement autorisée.

ARTICLE AU1-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des emprises et voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer.

En cas de disposition distincte, la valeur du retrait sera rapportée sur les documents graphiques pour la ou les parcelles concernée(s).

Le retrait minimal est fixé à 5 mètres de l'alignement. Ce retrait est porté à 15 mètres de l'axe des voies départementales.

En cas de retrait, toute disposition utile sera prise pour que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect général de la voie et de ses abords (murs pignons laissés apparents, clôtures...).

L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE AU1-7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points et jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE AU1-8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE PROPRIETE :

Non réglementée

ARTICLE AU1-9 – EMPRISE AU SOL :

Non réglementée.

ARTICLE AU1-10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Si le terrain naturel présente une pente supérieure à 8 % au droit de la construction, les hauteurs seront mesurées par rapport à la moitié du terrain d'assiette de la construction concernée.

La hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ne pourra pas excéder 6 mètres.

ARTICLE AU1-11 – ASPECT EXTERIEUR

Généralités :

Conformément à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

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

L'aspect général de la construction suivra le règlement de la zone ou du lotissement où elle se trouve. Une étude d'insertion paysagère sera annexée à la demande d'autorisation de construire et les traitements et aménagements nécessaires devront être prévus pour garantir l'intégration des constructions dans leur environnement.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, ainsi que leurs abords et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

Toute construction, quelle que soit son emprise et sa destination, devra s'intégrer à son environnement bâti ou naturel.

La référence à des modèles extra régionaux sera de nature à motiver un refus de permis de construire. La forme, l'implantation des constructions sur le terrain et par rapport au terrain naturel, les matériaux et les teintes choisis en façade et en couverture tiendront compte des constructions environnantes et de l'impact créé par la construction neuve sur son environnement bâti ou naturel.

Constructions à usage d'habitation ne nécessitant pas de recours à l'architecte :

Volumétrie :

Le plan sera rectangulaire strictement avec au besoin pour les maisons les plus importantes, une aile en retour perpendiculaire.

Les couvertures seront à deux pentes, comprises entre 33 et 40% et réalisés en tuiles canal, ou en tuiles à emboîtement imitant la tuile canal, en terre cuite d'aspect naturel et vieillie, à l'exclusion de tuiles de terre cuite vernissées.

Les pentes des croupes seront relevées par rapport aux pentes des longs pans : elles seront comprises entre 50 % et 120 %. Elles pourront être réalisées en tuiles plates.

Les toitures terrasse peuvent être autorisées si le parti architectural le justifie et si l'adoption de ce mode de couverture ne nuit pas à l'insertion de la construction dans les alignements bâtis ou dans le paysage.

Les couvertures métalliques non brillantes ou en matériaux composites sont interdites dans les secteurs déjà densément bâtis. Elles peuvent être autorisées si le parti architectural le justifie dès lors qu'elles ne nuisent pas à l'intégration des bâtiments dans l'environnement naturel ou bâti.

Les brisis et les ouvertures en combles de type lucarnes sont autorisées. La création d'un brisis devra toutefois s'adapter à l'architecture de l'immeuble qu'il couvre. Les lucarnes feront appel à un vocabulaire local.

La restauration de bâtiments existants pourra déroger à ces règles si les dispositions de la construction ne portent atteinte à l'environnement bâti ou naturel.

Les vérandas seront implantées sur les façades arrières des bâtiments et seront traitées de manière à ce que leur volume et leur style s'intègrent à la construction existante. Leur toit sera alors réalisé soit en tuile canal soit dans un matériau translucide.

Côté domaine public, elles seront traitées comme des auvents de charpente couverts en tuile et fermés par des vitres.

L'extension des constructions existantes se fera sans rupture de style et avec des matériaux similaires à la construction étendue ou en utilisant des matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables (bois, végétaux en façade, isolant thermique des parois opaques...).

Matériaux de façade :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les matériaux de façades devront avoir une teinte susceptible de s'intégrer à l'environnement bâti ou naturel. Un nuancier est disponible en mairie qui fixe les teintes admissibles pour les façades, les couvertures et les menuiseries extérieures.

Les façades en bardage de bois seront traitées de manière à présenter une teinte voisine de celle des enduits du bourg.

Les enduits seront réalisés à base de chaux naturelle et de sables locaux.

Les parements métalliques ne pourront être utilisés que très ponctuellement, si le parti architectural le justifie, ils seront mats et ne devront pas porter atteinte à l'environnement bâti ou naturel.

Les volets battants seront peints suivant le nuancier communal.

Couleur :

Les couleurs des façades, des toitures et des menuiseries extérieures se référeront au nuancier communal. Elles devront reprendre celles des maisons anciennes de Sigoulès.

Constructions à usage d'habitation pour lesquelles le recours à l'architecte est obligatoire :

Le volume général s'inspirera de la volumétrie simple des constructions anciennes du bourg lorsque le projet se situe dans des zones déjà bâties.

Dans des secteurs naturels ou peu denses, des projets de conception moderne peuvent être autorisés dans la mesure où les éléments fournis dans le volet paysager montrent qu'ils s'intègrent dans leur environnement naturel ou bâti.

Les autres dispositions sont identiques à celles citées précédemment (cas où le recours à l'architecte n'est pas obligatoire)

Constructions à usage d'équipement public ou commercial :

Les constructions à usage d'équipement public ou commercial devront être implantées de manière à s'intégrer dans les tracés urbains (voirie, alignements, perspectives, ...) de la commune.

Leur volumétrie sera étudiée de manière à s'intégrer à celles des alignements du bourg ou à l'environnement naturel.

Un soin particulier sera apporté au traitement des abords de la construction (clôture, plantations, traitement des sols extérieurs, éclairage,...) qui fera l'objet d'une partie du volet paysager du permis de construire.

Couverture :

La pente maximum de la couverture sera de 40%.

Sur des bâtiments de faible emprise ne nécessitant pas des surfaces libres importantes au sol (portées inférieures à 10m), on adoptera des couvertures en tuiles de terre cuite naturelle.

Lorsque la portée nécessite une couverture légère, celle-ci sera réalisée dans un matériau et une teinte compatible avec l'environnement naturel ou bâti.

Les matériaux brillants ou clairs sont interdits.

Façades :

Les matériaux et les teintes de façades choisis devront permettre une bonne intégration dans les alignements du bourg ou dans l'environnement naturel.

Dans les secteurs bâtis on se référera au nuancier communal.

Les matériaux brillants ou trop clairs sont proscrits.

Pour les bâtiments à usage industriel, artisanal ou commercial, la couleur des bardages sera choisie de manière à diminuer l'impact des bâtiments dans l'environnement. En secteur bâti, on adoptera des bardages de teintes voisines de celles des maçonneries traditionnelles ou du bois. En secteur peu dense ou non bâti, on adoptera des couleurs sombres (gris vert, ton mousse, ...). La travée purement commerciale pourra être traitée avec plus de couleurs dans la limite d'une bonne intégration au site.

Les enseignes seront implantées dans la hauteur des façades sans débord au-dessus de la ligne d'égout.

La publicité et l'affichage doivent être conformes aux dispositions réglementaires en vigueur. Toutes publicités, enseignes - lumineuses ou non - accrochées ou non aux façades des bâtiments ou annexes, doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments et la polychromie employée.

Clôtures – haies :

Les limites et les clôtures à dominante végétale seront privilégiées pour favoriser l'osmose avec la nature environnante. Les haies mono spécifiques (thuya, lauriers,...) conduisant à la banalisation de l'urbanisation sont à bannir. On leur préférera des haies champêtres à essences locales variées, caduques et persistantes.

Les murs sont interdits en façade des voies, seuls les murs –bahuts sont autorisés, leur hauteur ne pourra excéder 0,50 m et la hauteur totale des clôtures 2 mètres.
Chaque terrain devra laisser, sur le domaine privé, un emplacement de 5 mètres par 5 mètres minimum, ouvert sur la voie pour le stationnement d'un véhicule.

ARTICLE AU1-12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement ;
- pour les lotissements ou ensembles de logements il devra être créé, en plus, une aire de stationnement sur l'espace public à raison d'une demie place par logement ;

Le stationnement n'est pas réglementé dans les autres cas.

ARTICLE AU1-13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Chaque opération devra aménager des espaces verts d'un seul tenant représentant au moins 5% de la superficie totale de l'opération.

Dans le cadre d'aménagement supérieur à 5 hectares, ces espaces verts seront répartis en plusieurs îlots (1 maximum par tranche de 5 ha).

L'ensemble des espaces verts collectifs devra être laissé en libre accès pour les usages piétons et vélos.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE AU1 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementées.

ARTICLE AU1 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la mise en place progressive de la fibre optique sur le territoire, les nouvelles constructions nécessitant un raccordement au réseau de communications électroniques devront prévoir un fourreau de diamètre 42/45 PVC (aiguillées sans anneaux).

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AU2

Caractère de la zone : les zones à urbaniser recouvrent des terrains destinés à être ouverts à l'urbanisation mixte (habitat, commerces et services).

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

La zone comprend un secteur **AU2p** : il recouvre les unités de la zone situées dans le périmètre des zones sensibles dans lesquelles la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service de l'Archéologie) doit être saisie pour avis lors du dépôt d'un certificat d'urbanisme, d'un permis de construire, d'installations et travaux divers. La liste et la localisation de ces zones connues à ce jour est à consulter dans le rapport de présentation mais ne peut être considérée en aucun cas comme exhaustive

Rappel :

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles du code de l'urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.
- 3) Les démolitions sont soumises à autorisation -

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

ARTICLE AU2-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes
- les bâtiments d'exploitations agricoles ou d'élevage
- les caravanes isolées ou tout autre type d'habitat mobile
- les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique
- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrière.
- toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.
- les établissements et constructions qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, telles que les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, en application de la loi modifiée n° 76-663 du 19 juillet 1976.
- les lotissements à usage d'activité artisanale ou industrielle
- les bâtiments à usage industriel
- les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, les déchets, les vieux véhicules.

ARTICLE AU2-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis :

- La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés détruits ou démolis ;
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Sont admises toutes les constructions (y compris isolées) et installations répondant au caractère du secteur concerné lorsque les infrastructures existantes à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter et sous réserve de prévenir et éviter

les éventuelles nuisances engendrées notamment dans le cas des équipements publics, services, commerces et artisanats.

SECTION II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU2-3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Voirie :

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

Si elles doivent être classées ultérieurement dans la voirie communale, les voies privées ouvertes à la circulation automobile à double sens auront une largeur minimale de 8 m d'emprise et de 5 m de chaussée.

Les fonds d'impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagés en placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 8 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs (éventuellement en tourne- bride permettant le retournement des véhicules de secours d'incendie et de services.)

Lorsqu'une voie en impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Lorsqu'une voie doit desservir à terme un autre terrain, chaque lotisseur ou pétitionnaire doit la réaliser jusqu'à la limite de ce terrain.

2 – Accès :

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

Le positionnement, la configuration, le nombre d'accès le long des routes départementales, devront répondre aux impératifs de sécurité liés à la circulation sur ces voies. Ils peuvent être interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

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

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

ARTICLE AU2-4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau Potable

L'alimentation en eau potable susceptible de fournir, sans préjudice pour l'environnement les consommations prévisibles, est obligatoire pour tous les établissements, installations et constructions autorisés qui la requiert.

L'existence d'un réseau public d'adduction d'eau potable n'est pas une condition à elle seule suffisante, la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent.

2 – Assainissement eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, le pétitionnaire doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions de la commune.

3 – Assainissement eaux usées

1. Le réseau collectif d'évacuation existe :

Le branchement direct sur ce réseau (sans l'intermédiaire d'appareils sanitaires) est obligatoire en application de l'article 33 du code de la Santé Publique en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées même si celles-ci doivent se rejeter dans un même réseau (système unitaire).

2. Le réseau collectif d'assainissement est projeté mais non encore réalisé (en principe système séparatif) ou à défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement.

Un dispositif d'assainissement individuel, conforme à l'arrêté interministériel du 3 mars 1982 modifié par l'arrêté du 14 septembre 1983 et l'arrêté du 6 mai 1996 relatif aux règles de construction et d'installation de fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement autonome des maisons d'habitation, est obligatoire. Il sera conforme aux préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur sur la commune.

Le branchement gravitaire, s'il est techniquement raccordable sur le réseau collectif sera obligatoire à partir de sa mise en service, sous un délai de 2 ans.

4 – Electricité – Téléphone :

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE AU2-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à l'article 4-3 ci-dessus, les terrains devront avoir une superficie suffisante pour assurer un système d'assainissement conforme à la réglementation d'hygiène en vigueur et suivant la filière d'assainissement autorisée.

ARTICLE AU2-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des emprises et voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer.

En cas de disposition distincte, la valeur du retrait sera rapportée sur les documents graphiques pour la ou les parcelles concernée(s).

Le retrait minimal est fixé à 5 mètres de l'alignement. Ce retrait est porté à 15 mètres de l'axe des voies départementales.

En cas de retrait, toute disposition utile sera prise pour que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect général de la voie et de ses abords (murs pignons laissés apparents, clôtures...).

L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE AU2-7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points et jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE AU2-8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE PROPRIETE :

Non réglementée

ARTICLE AU2-9 – EMPRISE AU SOL :

Non réglementée.

ARTICLE AU2-10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Si le terrain naturel présente une pente supérieure à 8 % au droit de la construction, les hauteurs seront mesurées par rapport à la moitié du terrain d'assiette de la construction concernée.

La hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ne pourra pas excéder 6 mètres.

ARTICLE AU2-11 – ASPECT EXTERIEUR

Généralités :

Conformément à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

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

L'aspect général de la construction suivra le règlement de la zone ou du lotissement où elle se trouve. Une étude d'insertion paysagère sera annexée à la demande d'autorisation de construire et les traitements et aménagements nécessaires devront être prévus pour garantir l'intégration des constructions dans leur environnement.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, ainsi que leurs abords et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

Toute construction, quelle que soit son emprise et sa destination, devra s'intégrer à son environnement bâti ou naturel.

La référence à des modèles extra régionaux sera de nature à motiver un refus de permis de construire. La forme, l'implantation des constructions sur le terrain et par rapport au terrain naturel, les matériaux et les teintes choisis en façade et en couverture tiendront compte des constructions environnantes et de l'impact créé par la construction neuve sur son environnement bâti ou naturel.

Constructions à usage d'habitation ne nécessitant pas de recours à l'architecte) :

Volumétrie :

Le plan sera rectangulaire strictement avec au besoin pour les maisons les plus importantes, une aile en retour perpendiculaire.

Les couvertures seront à deux pentes, comprises entre 33 et 40% et réalisés en tuiles canal, ou en tuiles à emboîtement imitant la tuile canal, en terre cuite d'aspect naturel et vieillie, à l'exclusion de tuiles de terre cuite vernissées.

Les pentes des croupes seront relevées par rapport au pente des longs pans : elles seront comprises entre 50 % et 120 %. Elles pourront être réalisées en tuiles plates.

Les toitures terrasse peuvent être autorisées si le parti architectural le justifie et si l'adoption de ce mode de couverture ne nuit pas à l'insertion de la construction dans les alignements bâtis ou dans le paysage.

Les couvertures métalliques non brillantes ou en matériaux composites sont interdites dans les secteurs déjà densément bâtis. Elles peuvent être autorisées si le parti architectural le justifie dès lors qu'elles ne nuisent pas à l'intégration des bâtiments dans l'environnement naturel ou bâti.

Les brisis et les ouvertures en combles de type lucarnes sont autorisées. La création d'un brisis devra toutefois s'adapter à l'architecture de l'immeuble qu'il couvre. Les lucarnes feront appel à un vocabulaire local.

La restauration de bâtiments existants pourra déroger à ces règles si les dispositions de la construction ne portent atteinte à l'environnement bâti ou naturel.

Les vérandas seront implantées sur les façades arrières des bâtiments et seront traitées de manière à ce que leur volume et leur style s'intègrent à la construction existante. Leur toit sera alors réalisé soit en tuile canal soit dans un matériau translucide.

Côté domaine public, elles seront traitées comme des auvents de charpente couverts en tuile et fermés par des vitres.

L'extension des constructions existantes se fera sans rupture de style et avec des matériaux similaires à la construction étendue ou en utilisant des matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables (bois, végétaux en façade, isolant thermique des parois opaques...).

Matériaux de façade :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les matériaux de façades devront avoir une teinte susceptible de s'intégrer à l'environnement bâti ou naturel. Un nuancier est disponible en mairie qui fixe les teintes admissibles pour les façades, les couvertures et les menuiseries extérieures.

Les façades en bardage de bois seront traitées de manière à présenter une teinte voisine de celle des enduits du bourg.

Les enduits seront réalisés à base de chaux naturelle et de sables locaux.

Les parements métalliques ne pourront être utilisés que très ponctuellement, si le parti architectural le justifie, ils seront mats et ne devront pas porter atteinte à l'environnement bâti ou naturel.

Les volets battants seront peints suivant le nuancier communal.

Couleur :

Les couleurs des façades, des toitures et des menuiseries extérieures se référeront au nuancier communal. Elles devront reprendre celles des maisons anciennes de Sigoulès.

Constructions à usage d'habitation pour lesquelles le recours à l'architecte est obligatoire :

Le volume général s'inspirera de la volumétrie simple des constructions anciennes du bourg lorsque le projet se situe dans des zones déjà bâties.

Dans des secteurs naturels ou peu denses, des projets de conception moderne peuvent être autorisés dans la mesure où les éléments fournis dans le volet paysager montrent qu'ils s'intègrent dans leur environnement naturel ou bâti.

Les autres dispositions sont identiques à celles citées précédemment (cas où le recours à l'architecte n'est pas obligatoire)

Constructions à usage d'équipement public ou commercial :

Les constructions à usage d'équipement public ou commercial devront être implantées de manière à s'intégrer dans les tracés urbains (voirie, alignements, perspectives, ...) de la commune.

Leur volumétrie sera étudiée de manière à s'intégrer à celles des alignements du bourg ou à l'environnement naturel.

Un soin particulier sera apporté au traitement des abords de la construction (clôture, plantations, traitement des sols extérieurs, éclairage,...) qui fera l'objet d'une partie du volet paysager du permis de construire.

Couverture :

La pente maximum de la couverture sera de 40%.

Sur des bâtiments de faible emprise ne nécessitant pas des surfaces libres importantes au sol (portées inférieures à 10m), on adoptera des couvertures en tuiles de terre cuite naturelle.

Lorsque la portée nécessite une couverture légère, celle-ci sera réalisée dans un matériau et une teinte compatible avec l'environnement naturel ou bâti.

Les matériaux brillants ou clairs sont interdits.

Façades :

Les matériaux et les teintes de façades choisis devront permettre une bonne intégration dans les alignements du bourg ou dans l'environnement naturel.

Dans les secteurs bâtis on se référera au nuancier communal.

Les matériaux brillants ou trop clairs sont proscrits.

Pour les bâtiments à usage industriel, artisanal ou commercial, la couleur des bardages sera choisie de manière à diminuer l'impact des bâtiments dans l'environnement. En secteur bâti, on adoptera des bardages de teintes voisines de celles des maçonneries traditionnelles ou du bois. En secteur peu dense ou non bâti, on adoptera des couleurs sombres (gris vert, ton mousse, ...). La travée purement commerciale pourra être traitée avec plus de couleurs dans la limite d'une bonne intégration au site.

Les enseignes seront implantées dans la hauteur des façades sans débord au-dessus de la ligne d'égout.

La publicité et l'affichage doivent être conformes aux dispositions réglementaires en vigueur. Toutes publicités, enseignes - lumineuses ou non - accrochées ou non aux façades des bâtiments ou annexes, doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments et la polychromie employée.

Clôtures – haies :

Les limites et les clôtures à dominante végétale seront privilégiées pour favoriser l'osmose avec la nature environnante. Les haies mono spécifiques (thuya, lauriers,...) conduisant à la banalisation de l'urbanisation sont à bannir. On leur préférera des haies champêtres à essences locales variées, caduques et persistantes.

Les murs sont interdits en façade des voies, seuls les murs–bahuts sont autorisés, leur hauteur ne pourra excéder 0,50 mètre et la hauteur totale des clôtures 2 mètres.
Chaque terrain devra laisser, sur le domaine privé, un emplacement de 5 mètres par 5 mètres minimum, ouvert sur la voie pour le stationnement d'un véhicule.

ARTICLE AU2-12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement ;
- pour les lotissements ou ensembles de logements il devra être créé, en plus, une aire de stationnement sur l'espace public à raison d'une demie place par logement ;

Le stationnement n'est pas réglementé dans les autres cas.

ARTICLE AU2-13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU2-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE AU2 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementées.

ARTICLE AU2 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la mise en place progressive de la fibre optique sur le territoire, les nouvelles constructions nécessitant un raccordement au réseau de communications électroniques devront prévoir un fourreau de diamètre 42/45 PVC (aiguillées sans annelures).

TITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AU3

Caractère de la zone : la zone AU3 comprend les terrains naturels destinés à une urbanisation ultérieure.

La municipalité souhaitant développer en priorité les secteurs AU1 et AU2 diffère l'urbanisation de ce secteur.

De plus, les voies publiques et les réseaux n'ayant pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure de modification ou de révision du PLU.

Rappel :

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- 2) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.
- 3) Les démolitions sont soumises à autorisation.

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

ARTICLE AU3-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes
- les bâtiments d'exploitations agricoles ou d'élevage
- les caravanes isolées ou tout autre type d'habitat mobile
- les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique
- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrière.
- toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2
- les établissements et constructions qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, telles que les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, en application de la loi modifiée n° 76.663 du 19 juillet 1976.
- les lotissements à usage d'activité artisanale ou industrielle
- les bâtiments à usage industriel
- les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, les déchets, les vieux véhicules.
- les constructions isolées qui ne satisfont pas aux conditions de l'article 2.

ARTICLE AU3-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés détruits ou démolis ;
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Peuvent être autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation future de la zone, de disposer à proximité des équipements publics nécessaires et du respect du schéma d'organisation concernant l'ensemble de la zone :

- La réalisation d'opérations d'aménagement ou de projets d'ensemble de constructions, correspondant au caractère de la zone, et comportant au moins 5 constructions à usage d'habitation
- Les équipements collectifs, bâtiments annexes et locaux à usage d'activité qui leur sont directement liés (commerces, services)
- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du service public
- Les aires de stationnements.

Ces opérations seront compatibles avec le schéma d'organisation de la zone.
Seront définies des modalités :

- de traitement de la voirie, d'insertion paysagère du projet dans son environnement, d'aménagement paysager interne et d'homogénéisation du traitement du bâti.
- les équipements structurants collectifs tels que les équipements publics, sportifs, éducatifs, etc.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3-3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Voirie :

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

Si elles doivent être classées ultérieurement dans la voirie communale, les voies privées ouvertes à la circulation automobile à double sens auront une largeur minimale de 8 m d'emprise et de 5 m de chaussée.

Les fonds d'impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagés en placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 8 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs (*éventuellement en tourne-bride permettant le retournement des véhicules de secours d'incendie et de services.*)

Lorsqu'une voie en impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Lorsqu'une voie doit desservir à terme un autre terrain, chaque lotisseur ou pétitionnaire doit la réaliser jusqu'à la limite de ce terrain.

2 – Accès :

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

Le positionnement, la configuration, le nombre d'accès le long des routes départementales, devront répondre aux impératifs de sécurité liés à la circulation sur ces voies. Ils peuvent être interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

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

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

ARTICLE AU3-4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau Potable

L'alimentation en eau potable susceptible de fournir, sans préjudice pour l'environnement les consommations prévisibles, est obligatoire pour tous les établissements, installations et constructions autorisés qui la requiert.

L'existence d'un réseau public d'adduction d'eau potable n'est pas une condition à elle seule suffisante, la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent.

2 – Assainissement eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, le pétitionnaire doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions de la commune.

3 – Assainissement eaux usées

Le réseau collectif d'évacuation existe :

Le branchement direct sur ce réseau (sans l'intermédiaire d'appareils sanitaires) est obligatoire en application de l'article 33 du code de la Santé Publique en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées même si celles-ci doivent se rejeter dans un même réseau (système unitaire).

Le réseau collectif d'assainissement est projeté mais non encore réalisé (en principe système séparatif) ou à défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement.

Un dispositif d'assainissement individuel, conforme à l'arrêté interministériel du 3 mars 1982 modifié par l'arrêté du 14 septembre 1983 et l'arrêté du 6 mai 1996 relatif aux règles de construction et d'installation de fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement autonome des maisons d'habitation, est obligatoire. Il sera conforme aux préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur sur la commune.

Le branchement gravitaire, s'il est techniquement raccordable sur le réseau collectif sera obligatoire à partir de sa mise en service, sous un délai de 2 ans.

4 – Electricité – Téléphone :

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE AU3-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à l'article 4-3 ci-dessus, les terrains devront avoir une superficie suffisante pour assurer un système d'assainissement conforme à la réglementation d'hygiène en vigueur et suivant la filière d'assainissement autorisée.

ARTICLE AU3-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des emprises et voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer.

En cas de disposition distincte, la valeur du retrait sera rapportée sur les documents graphiques pour la ou les parcelles concernée(s).

Le retrait minimal est fixé à 5 mètres de l'alignement. Ce retrait est porté à 15 m de l'axe des voies départementales.

En cas de retrait, toute disposition utile sera prise pour que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect général de la voie et de ses abords (murs pignons laissés apparents, clôtures...).

L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE AU3-7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE AU3-8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE PROPRIETE :

Non réglementée

ARTICLE AU3-9 – EMPRISE AU SOL :

Non réglementée.

ARTICLE AU3-10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Si le terrain naturel présente une pente supérieure à 8 % au droit de la construction, les hauteurs seront mesurées par rapport à la moitié du terrain d'assiette de la construction concernée.

La hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ne pourra pas excéder 6 mètres.

ARTICLE AU3-11 – ASPECT EXTERIEUR

Généralités :

Conformément à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

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

L'aspect général de la construction suivra le règlement de la zone ou du lotissement où elle se trouve. Une étude d'insertion paysagère sera annexée à la demande d'autorisation de construire et les traitements et aménagements nécessaires devront être prévus pour garantir l'intégration des constructions dans leur environnement.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, ainsi que leurs abords et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

Toute construction, quelle que soit son emprise et sa destination, devra s'intégrer à son environnement bâti ou naturel.

La référence à des modèles extra régionaux sera de nature à motiver un refus de permis de construire.

La forme, l'implantation des constructions sur le terrain et par rapport au terrain naturel, les matériaux et les teintes choisis en façade et en couverture tiendront compte des constructions environnantes et de l'impact créé par la construction neuve sur son environnement bâti ou naturel.

Constructions à usage d'habitation ne nécessitant pas de recours à l'architecte :

Volumétrie :

Le plan sera rectangulaire strictement avec au besoin pour les maisons les plus importantes, une aile en retour perpendiculaire.

Les couvertures seront à deux pentes, comprises entre 33 et 40% et réalisés en tuiles canal, ou en tuiles à emboîtement imitant la tuile canal, en terre cuite d'aspect naturel et vieillie, à l'exclusion de tuiles de terre cuite vernissées.

Les pentes des croupes seront relevées par rapport au pente des longs pans : elles seront comprises entre 50 % et 120 %. Elles pourront être réalisées en tuiles plates.

Les toitures terrasse peuvent être autorisées si le parti architectural le justifie et si l'adoption de ce mode de couverture ne nuit pas à l'insertion de la construction dans les alignements bâtis ou dans le paysage.

Les couvertures métalliques non brillantes ou en matériaux composites sont interdites dans les secteurs déjà densément bâtis. Elles peuvent être autorisées si le parti architectural le justifie dès lors qu'elles ne nuisent pas à l'intégration des bâtiments dans l'environnement naturel ou bâti.

Les brisis et les ouvertures en combles de type lucarnes sont autorisées. La création d'un brisis devra toutefois s'adapter à l'architecture de l'immeuble qu'il couvre. Les lucarnes feront appel à un vocabulaire local.

La restauration de bâtiments existants pourra déroger à ces règles si les dispositions de la construction ne portent atteinte à l'environnement bâti ou naturel.

Les vérandas seront implantées sur les façades arrières des bâtiments et seront traitées de manière à ce que leur volume et leur style s'intègrent à la construction existante. Leur toit sera alors réalisé soit en tuile canal soit dans un matériau translucide.

Côté domaine public, elles seront traitées comme des auvents de charpente couverts en tuile et fermés par des vitres.

L'extension des constructions existantes se fera sans rupture de style et avec des matériaux similaires à la construction étendue ou en utilisant des matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables (bois, végétaux en façade, isolant thermique des parois opaques...).

Matériaux de façade :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les matériaux de façades devront avoir une teinte susceptible de s'intégrer à l'environnement bâti ou naturel. Un nuancier est disponible en mairie qui fixe les teintes admissibles pour les façades, les couvertures et les menuiseries extérieures.

Les façades en bardage de bois seront traitées de manière à présenter une teinte voisine de celle des enduits du bourg.

Les enduits seront réalisés à base de chaux naturelle et de sables locaux.

Les parements métalliques ne pourront être utilisés que très ponctuellement, si le parti architectural le justifie, ils seront mats et ne devront pas porter atteinte à l'environnement bâti ou naturel.

Les volets battants seront peints suivant le nuancier communal.

Couleur :

Les couleurs des façades, des toitures et des menuiseries extérieures se référeront au nuancier communal. Elles devront reprendre celles des maisons anciennes de Sigoulès.

Constructions à usage d'habitation pour lesquelles le recours à l'architecte est obligatoire :

Le volume général s'inspirera de la volumétrie simple des constructions anciennes du bourg lorsque le projet se situe dans des zones déjà bâties.

Dans des secteurs naturels ou peu denses, des projets de conception moderne peuvent être autorisés dans la mesure où les éléments fournis dans le volet paysager montrent qu'ils s'intègrent dans leur environnement naturel ou bâti.

Les autres dispositions sont identiques à celles citées précédemment (cas où le recours à l'architecte n'est pas obligatoire)

Constructions à usage d'équipement public ou commercial :

Les constructions à usage d'équipement public ou commercial devront être implantées de manière à s'intégrer dans les tracés urbains (voirie, alignements, perspectives, ...) de la commune.

Leur volumétrie sera étudiée de manière à s'intégrer à celles des alignements du bourg ou à l'environnement naturel.

Un soin particulier sera apporté au traitement des abords de la construction (clôture, plantations, traitement des sols extérieurs, éclairage,...) qui fera l'objet d'une partie du volet paysager du permis de construire.

Couverture :

La pente maximum de la couverture sera de 40%.

Sur des bâtiments de faible emprise ne nécessitant pas des surfaces libres importantes au sol (portées inférieures à 10m), on adoptera des couvertures en tuiles de terre cuite naturelle.

Lorsque la portée nécessite une couverture légère, celle-ci sera réalisée dans un matériau et une teinte compatible avec l'environnement naturel ou bâti.

Les matériaux brillants ou clairs sont interdits.

Façades :

Les matériaux et les teintes de façades choisis devront permettre une bonne intégration dans les alignements du bourg ou dans l'environnement naturel.

Dans les secteurs bâtis on se référera au nuancier communal.

Les matériaux brillants ou trop clairs sont proscrits.

Pour les bâtiments à usage industriel, artisanal ou commercial, la couleur des bardages sera choisie de manière à diminuer l'impact des bâtiments dans l'environnement. En secteur bâti, on adoptera des bardages de teintes voisines de celles des maçonneries traditionnelles ou du bois. En secteur peu dense ou non bâti, on adoptera des couleurs sombres (gris vert, ton mousse, ...). La travée purement commerciale pourra être traitée avec plus de couleurs dans la limite d'une bonne intégration au site.

Les enseignes seront implantées dans la hauteur des façades sans débord au-dessus de la ligne d'égout.

La publicité et l'affichage doivent être conformes aux dispositions réglementaires en vigueur. Toutes publicités, enseignes - lumineuses ou non - accrochées ou non aux façades des bâtiments ou annexes, doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments et la polychromie employée.

Clôtures – haies :

Les limites et les clôtures à dominante végétale seront privilégiées pour favoriser l'osmose avec la nature environnante. Les haies monospécifiques (thuya, lauriers,...) conduisant à la banalisation de l'urbanisation sont à bannir. On leur préférera des haies champêtres à essences locales variées, caduques et persistantes.

Les murs sont interdits en façade des voies, seuls les murs –bahuts sont autorisés, leur hauteur ne pourra excéder 0,50 mètre et la hauteur totale des clôtures 2 mètres.
Chaque terrain devra laisser, sur le domaine privé, un emplacement de 5 m par 5 m minimum, ouvert sur la voie pour le stationnement d'un véhicule.

ARTICLE AU3-12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement ;
- pour les lotissements ou ensembles de logements il devra être créée, en plus, une aire de stationnement sur l'espace public à raison d'une demie place par logement ;

Le stationnement n'est pas réglementé dans les autres cas.

ARTICLE AU3-13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Chaque opération devra aménager des espaces verts d'un seul tenant représentant au moins 5% de la superficie totale de l'opération.

Dans le cadre d'aménagement supérieur à 5 hectares, ces espaces verts seront répartis en plusieurs îlots (1 maximum par tranche de 5 ha).

L'ensemble des espaces verts collectifs devra être laissé en libre accès pour les usages piétons et vélos.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE AU3 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementées.

ARTICLE AU3 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la mise en place progressive de la fibre optique sur le territoire, les nouvelles constructions nécessitant un raccordement au réseau de communications électroniques devront prévoir un fourreau de diamètre 42/45 PVC (aiguillées sans annelures).

TITRE IX : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUY

Caractère de la zone : il s'agit d'une zone à urbaniser recouvrant des terrains à caractère nature, destinés à être ouverts à l'urbanisation et affectés spécialement aux constructions à usage d'activités économiques de type artisanal, industriel, commercial ou de service.

Rappel :

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.
- 3) Les démolitions sont soumises à autorisation -

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

ARTICLE AUY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes
- les bâtiments d'exploitations agricoles ou d'élevage
- les caravanes isolées ou tout autre type d'habitat mobile
- les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique
- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrière.

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2, notamment :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne répondant pas aux conditions fixées par l'article 2
- Les lotissements à usage d'habitation
- Les constructions et équipements d'hébergement et d'accueil destinés au tourisme ou aux loisirs.

ARTICLE AUY 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis :

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis.

L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Ne sont admises que les constructions et utilisations du sol destinés aux usages suivants sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation future de la zone :

- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, bureaux et services,
- Commerces et artisans,
- Industries,
- Entrepôts bureaux et annexes liés aux activités autorisées,
- Lotissement à usage d'activité industrielle ou commerciale,
- Stationnements,
- Bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance ou le gardiennage des établissements,
- Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration en application à la loi modifiée 76-663 du 19 juillet 1976 et de ses textes d'application.
- Déchetterie

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux

chiffons, ordures ménagères, véhicules désaffectés sont soumis à autorisation.
Le cas échéant, les terrains où le dépôt est autorisé doivent être aménagés et entretenus de telle manière que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1. Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, notamment aux véhicules lourds, et à ceux des services publics de faire facilement demi-tour.

Si elles doivent être classées ultérieurement dans la voirie communale, les voies privées ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de 12 m d'emprise et de 6 m de chaussée. Cette largeur peut être ramenée à 10m en cas de busage des fossés latéraux à la voie. Ces voies doivent être adaptées à la circulation des poids lourds

2. Accès

En application de l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, visibilité, giration des véhicules lourds qui doivent pouvoir entrer et sortir sans manœuvre,...

Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée, leur clôture ne doit pas créer de gêne à la circulation publique.

ARTICLE AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau Potable et Protection Incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution en eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes.

L'existence d'un réseau public d'adduction d'eau potable n'est pas une condition à elle seule suffisante, la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

2 - Assainissement Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, le pétitionnaire doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions de la commune.

3 - Assainissement Eaux Usées

1. Le réseau collectif d'évacuation existe :

Le branchement direct sur ce réseau (sans l'intermédiaire d'appareils sanitaires) est obligatoire en application de l'article 33 du code de la Santé publique en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées même si celles-ci doivent se rejeter dans un

même réseau (système unitaire).

2. Le réseau collectif d'assainissement est projeté mais non encore réalisé ou à défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement :

Un dispositif d'assainissement individuel, conforme à l'arrêté interministériel du 3 mars 1982 modifié par l'arrêté du 14 septembre 1983 et l'arrêté du 6 mai 1996 relatif aux règles de construction et d'installation de fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement autonome des maisons d'habitation, est obligatoire. Il sera conforme aux préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur sur la commune.

Le branchement gravitaire s'il est techniquement raccordable sur le réseau collectif sera obligatoire à partir de sa mise en service, sous un délai de 2 ans.

4 – Electricité – Téléphone

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE AUY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, les terrains devront avoir une superficie suffisante pour assurer un système d'assainissement conforme à la réglementation d'hygiène en vigueur et suivant la filière d'assainissement autorisée.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des emprises et voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer.

Le retrait minimal est fixé à 5 mètres de l'alignement.

Des adaptations à ces dispositions pourront être admises :

- soit dans le cas de restauration, de réhabilitation ou de prolongement de bâtiments existants
- soit pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du service public.

En cas de retrait toute disposition utile sera prise pour que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect général de la voie et de ses abords (murs pignons laissés apparents, clôtures...).

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

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

La distance minimale est fixée à 5 mètres. Cette distance peut être nulle lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

ARTICLE AUY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE AUY 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 70% de la superficie du terrain.

ARTICLE AUY 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Si le terrain naturel présente une pente supérieure à 8 % au droit de la construction, les hauteurs seront mesurées par rapport à la moitié du terrain d'assiette de la construction concernée.

La hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ne pourra pas excéder 12 mètres.

Peuvent sortir du gabarit les conduits de fumée et de ventilation, les cheminées d'usine, les silos ainsi que les superstructures propres aux activités industrielles intéressées.

ARTICLE AUY 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

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

Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. Le cas échéant, le pétitionnaire soignera particulièrement l'implantation de la construction par rapport au relief.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...).

Les règles qui précèdent ne sont pas limitatives et pourront être complétées par des directives communales en matière d'architecture.

Les constructions à usage d'équipement public ou commercial devront être implantées de manière à s'intégrer dans les tracés urbains (voirie, alignements, perspectives, ...) de la commune.

Leur volumétrie sera étudiée de manière à s'intégrer à celles des alignements du bourg ou à l'environnement naturel.

Couverture :

La pente maximum de la couverture sera de 40%.

Sur des bâtiments de faible emprise ne nécessitant pas des surfaces libres importantes au sol (portées inférieures à 10 m), on adoptera des couvertures en tuiles de terre cuite naturelle.

Lorsque la portée nécessite une couverture légère, celle-ci sera réalisée dans un matériau et une teinte compatible avec l'environnement naturel ou bâti.

Les matériaux brillants ou clairs sont interdits.

Façades :

Les matériaux et les teintes de façades choisis devront permettre une bonne intégration dans les alignements du bourg ou dans l'environnement naturel.

Dans les secteurs bâtis on se référera au nuancier communal.

Les matériaux brillants ou trop clairs sont proscrits.

Pour les bâtiments à usage industriel, artisanal ou commercial, la couleur des bardages sera choisie de manière à diminuer l'impact des bâtiments dans l'environnement. En secteur bâti, on adoptera des bardages de teintes voisines de celles des maçonneries traditionnelles ou du bois. En secteur peu dense ou non bâti, on adoptera des couleurs sombres (gris vert, ton mousse, ...). La travée purement commerciale pourra être traitée avec plus de couleurs dans la limite d'une bonne intégration au site.

Les enseignes seront implantées dans la hauteur des façades sans débord au-dessus de la ligne d'égout.

La publicité et l'affichage doivent être conformes aux dispositions réglementaires en vigueur. Toutes publicités, enseignes - lumineuses ou non - accrochées ou non aux façades des bâtiments ou annexes, doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments et la polychromie employée.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, ainsi que leurs abords et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

Les aires de dépôt et de stockage (non comprises les aires d'exposition) devront être occultées à la vue depuis les voies. Pour cela elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis ou paysagers (merlons plantés, haies...)

Les clôtures sont autorisées, leur hauteur sera limitée à 2 mètres.

De façon exceptionnelle, dans les cas de gêne sonore ou visuelle reconnue, l'édification de clôture maçonnée d'une hauteur maximale de 3 mètres pourra être admise. Celle-ci devra être traitée alors comme une façade bâtie.

Un soin particulier sera apporté au traitement des abords de la construction (clôture, plantations, traitement des sols extérieurs, éclairage,...) qui fera l'objet d'une partie du volet paysager du permis de construire.

ARTICLE AUY 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé au moins :

- pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage de commerces ou de bureaux: une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher de la construction.
- pour les autres établissements à usage d'activité, une place de stationnement par tranche de 75m² de surface de plancher de la construction.

La règle pourra être adaptée suivant les besoins de l'activité exercée et sur justification du demandeur en référence aux taux de fréquentation constatés sur des établissements similaires.

ARTICLE AUY 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

ARTICLE AUY 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE AUY 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la mise en place progressive de la fibre optique sur le territoire, les nouvelles constructions nécessitant un raccordement au réseau de communications électroniques devront prévoir un fourreau de diamètre 42/45 PVC (aiguillées sans annelures).

TITRE X : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A

Caractère de la zone : la zone A correspond à une zone naturelle protégée pour préserver l'activité agricole en raison de la richesse du potentiel agronomique, biologique et/ou économique de ses terres affectées à la culture et/ou à l'élevage.

La zone comprend un secteur **Ap** : il recouvre les unités :

- de la zone situées dans le périmètre des zones sensibles dans lesquelles la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service de l'Archéologie) doit être saisie pour avis lors du dépôt d'un certificat d'urbanisme, d'un permis de construire, d'installations et travaux divers. La liste et la localisation de ces zones connues à ce jour est à consulter dans le rapport de présentation mais ne peut être considérée en aucun cas comme exhaustive
- de la zone incluse dans le périmètre de protection de l'église de Lestignac, soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, à l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de la Dordogne en matière de construction et d'édification de clôture.

Rappel :

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.
- 3) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément au code de l'urbanisme.
- 4) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier.

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2, notamment :

- les constructions qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole.
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à l'activité agricole.
- l'aménagement des terrains de camping-caravanings sauf ceux prévus à l'article 2.
- les caravanes isolées.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Ne sont admises que les occupations du sol ci-après :

- 1- les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole (hangars, silos, bâtiments d'élevage...) ou d'une activité dans le prolongement direct de l'activité agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées.
- 2- les installations industrielles et artisanales soumises à autorisation ou à déclaration liées à l'agriculture et à l'élevage (dans la limite des réglementations applicables).
- 3- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public.

- 4- la reconstruction à l'identique des bâtiments existants détruits ou démolis, l'adaptation et la réfection des constructions existantes.
- 5- l'extension des installations classées existantes sous réserve qu'il n'y ait pas aggravation des nuisances.
- 6- les stations d'épuration, équipements, aménagements et installations nécessaires au traitement des eaux usées et à l'amélioration des installations existantes
- 7- les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

a/ les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, et leurs bâtiments annexes. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante

b/ l'extension ou la surélévation des constructions à usage d'habitation existante aux conditions cumulatives suivantes : l'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol initiale du bâtiment et dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale (existante + créée). L'emprise au sol minimum d'une habitation pouvant faire l'objet d'une extension ou surélévation est de 40 m².

c/ l'adaptation, la restauration, ou le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial désignés au plan de zonage, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole (cf. inventaire en annexe)

d/ les bâtiments annexes des constructions autorisées dans la zone tels que garage, piscine, local piscine, abri de jardin, remise, etc... Les annexes doivent :

- être limitées à 3 par habitation pour une emprise au sol totale de 80m² (hors emprise du bassin et des plages de la piscine), leur surface ne devant pas être supérieure à la surface du bâtiment principal préexistant ;
- et être intégralement implantées à 30 mètres maximum de l'habitation principale.

- 8- les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :
 - aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole

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

- 10- les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE :

En application de l'article R111-5 du Code de l'Urbanisme, pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les carrefours et accès doivent être aménagés pour permettre l'évolution des véhicules lourds et d'assurer de tous les côtés une visibilité suffisante.

Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une palette de retournement dont les caractéristiques correspondent aux besoins des activités desservies et des véhicules de défense incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

Le positionnement, la configuration, le nombre d'accès le long des routes départementales devront répondre aux impératifs de sécurité liés à la circulation sur ces voies. Ils peuvent être interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie carrossable.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX :

1 – Eau Potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L332-15, 3^ealinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

L'existence d'un réseau public d'adduction d'eau potable, n'est pas une condition à elle seule suffisante, la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisées par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations. Tout projet d'établissement de captages, de forages ou puits doit faire l'objet d'une demande d'autorisation au Préfet.

2 – Assainissement Eaux Pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, le pétitionnaire doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions de la commune.

3 – Assainissement Eaux Usées :

1. Le réseau collectif d'évacuation existe :

Le branchement direct sur ce réseau (sans l'intermédiaire d'appareils sanitaires) est obligatoire en application de l'article 33 du Code de la Santé Publique en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées même si celles-ci doivent se rejeter dans un même réseau (système unitaire).

2. Le réseau collectif d'assainissement est projeté mais non encore réalisé (en principe système séparatif) ou à défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement :

Un dispositif d'assainissement individuel, conforme à l'arrêté interministériel du 3 mars 1982 modifié par l'arrêté du 14 septembre 1983 et l'arrêté du 6 mai 1996 relatif aux règles de construction et d'installation de fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement autonome de fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement autonome des maisons d'habitation, est obligatoire. Il sera conforme aux préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur sur la commune.

Le branchement sur le réseau collectif sera obligatoire à partir de sa mise en service, sous un délai de 2 ans.

L'évacuation des eaux résiduaires agricoles et artisanales dans le réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau.

4 – Electricité - Téléphone

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long de façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, les terrains devront avoir une superficie suffisante pour assurer un système d'assainissement conforme à la réglementation d'hygiène en vigueur et suivant la filière d'assainissement autorisée.

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

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'axe des voies. Ce retrait est porté à 15 mètres de l'axe des Routes Départementales.

Des adaptations à ces dispositions pourront être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- soit dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants
- soit pour tenir compte du caractère particulier des propriétés (parcelles boisées notamment).
- soit pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du service public.
- soit quand le projet prolonge une construction existante en bon état sans aggraver la situation existante.

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

La construction doit être implantée en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette distance est portée à 10 mètres minimum en limite de secteurs U ou AU sauf pour les constructions à usage d'habitation.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, si elles n'aggravent pas l'implantation existante, ainsi que pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Des implantations en limite séparative pourront être admises pour les bâtiments annexes à l'habitation, excepté pour les piscines qui devront être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

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

Non réglementée

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Si le terrain naturel présente une pente supérieure à 8 % au droit de la construction, les hauteurs seront mesurées par rapport à la moitié du terrain d'assiette de la construction concernée.

La hauteur, mesurée au faîtage, des constructions à usage d'habitation ne pourra pas excéder 9 mètres.

La hauteur des extensions/surélévations de l'habitation ne doit pas dépasser la hauteur de l'existant augmentée d'un étage, dans le respect de la qualité paysagère et sans dépasser 9 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4,20 mètres au faîtage.

Elle n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

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

Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. Le cas échéant, le pétitionnaire soignera particulièrement l'implantation de la construction par rapport au relief.

Les règles qui précèdent ne sont pas limitatives et pourront être complétées par des directives communales en matière d'architecture.

Construction à usage d'habitations ou assimilées :

A défaut de couvertures en tuiles (éviter les teintes vives: mélange de nuances recommandé et intégration des teintes dans l'environnement), les toitures terrasses sont admises.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...).

Les coloris des façades, devront être en harmonie, avec l'environnement naturel ou bâti.

Les couleurs réfléchissant la lumière sont interdites.

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

Constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure :

D'une manière générale, les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et être édifiées avec des matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage. Une attention particulière sera portée à l'orientation du bâtiment et à son implantation dans l'environnement (prise en compte de la topographie et des perspectives environnantes, intégration dans les paysages naturels ou bâtis).

Les bâtiments, quelle que soit leur destination ainsi que leurs abords, les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

Les coloris des façades, de couleur non agressive, devront être en harmonie, avec l'environnement naturel ou bâti.

Sont interdits l'emploi à nu de tôle galvanisée ainsi que de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, ...)

L'utilisation de matériaux plus sombres comme le bois et la tôle peinte en gris foncé pourra rendre plus discrète l'intégration du bâtiment dans le paysage.

Les couleurs réfléchissant la lumière sont interdites.

Les clôtures (non agricoles) : Les clôtures obligatoires devront être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle liée à une servitude particulière. La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 m.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les plantations ou espaces boisés existants devront être conservées ou remplacées.

Bâtiments d'exploitation : Une intégration paysagère du bâtiment à travers l'implantation de la végétation sera étudiée.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE A 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE A 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la mise en place progressive de la fibre optique sur le territoire, les nouvelles constructions nécessitant un raccordement au réseau de communications électroniques devront prévoir un fourreau de diamètre 42/45 PVC (aiguillées sans annelures).

TITRE XI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N

Caractère de la zone : la zone N correspond à une zone naturelle ou forestière protégée en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone comprend :

- un secteur **Np** : il recouvre les unités :
 - de la zone situées dans le périmètre des zones sensibles dans lesquelles la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service de l'Archéologie) doit être saisie pour avis lors du dépôt d'un certificat d'urbanisme, d'un permis de construire, d'installations et travaux divers. La liste et la localisation de ces zones connues à ce jour est à consulter dans le rapport de présentation mais ne peut être considérée en aucun cas comme exhaustive
 - de la zone incluse dans le périmètre de protection de l'église de Lestignac, soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, à l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de la Dordogne en matière de construction et d'édification de clôture.
- un secteur **Nf**, correspondant aux bois
- un secteur **Nh**, correspondant à un secteur de taille limitée, recouvrant certains hameaux ou bâtiments isolés pour lesquels des constructions peuvent être autorisées sous conditions.

Rappel :

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

2) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

3) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

4) Défrichage : Les demandes d'autorisation de défrichage sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger.

Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits tout mode d'occupation ou d'utilisation des sols sauf ceux prévus à l'article 2.

ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMISES

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

L'extension ou la surélévation des constructions à usage d'habitation existante aux conditions cumulatives suivantes :

- l'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol initiale du bâtiment
- et dans la limite de 250m² de surface de plancher totale (existante + créée).

L'emprise au sol minimum d'une habitation pouvant faire l'objet d'une extension ou d'une surélévation est de 40m².

La construction d'annexes à l'habitation existante : garage, piscine, local piscine, abri de jardin, remise, etc... Les annexes doivent :

- être limitées à 3 par habitation pour une emprise au sol totale de 80m² (hors emprise du bassin et des plages de la piscine) ; leur surface ne doit pas être supérieure à la surface du bâtiment principal préexistant ;
- et être intégralement implantées à 30 mètres maximum de l'habitation principale.

La reconstruction à l'identique des bâtiments existants détruits ou démolis, l'adaptation et la réfection des constructions existantes.

2. Dans le secteur Nf, ne sont admises que les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité forestière (hangars, zone de stockage...), ou dans le prolongement direct de cette activité.
3. Dans le secteur Np : Seule la restauration et la mise en valeur des abords de l'église de Lestignac seront autorisées et soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
4. Dans le secteur Nh, en plus des constructions admises en zone naturelle (point 1), seront admises :
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.
 - le changement de destination des constructions existantes, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics les desservants.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour les constructions et aménagements autorisés, les accès et voirie doivent présenter des caractéristiques correspondent à leur destination et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la desserte des déchets.

En application du Code de l'Urbanisme, pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau Potable

L'alimentation en eau potable susceptible de fournir, sans préjudice pour l'environnement les consommations prévisibles, est obligatoire pour tous les établissements, installations et constructions autorisés qui la requiert.

L'existence d'un réseau public d'adduction d'eau potable n'est pas une condition à elle seule suffisante, la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions; établissements et installations, peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations. Tout projet d'établissement de captages, de forages ou puits, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation au Préfet.

2 - Assainissement Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, le pétitionnaire doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions de la commune.

3 – Assainissement Eaux Usées

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

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

L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

4 – Electricité – Téléphone

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, les terrains devront avoir une superficie suffisante pour assurer un système d'assainissement conforme à la réglementation d'hygiène en vigueur et suivant la filière d'assainissement autorisée.

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

Une construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des voies. Ce retrait est porté à 15 mètres de l'axe des Routes Départementales.

Cependant l'extension d'une construction existante peut être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.

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

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

La construction doit être implantée en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations en limite séparative pourront être admises pour les bâtiments annexes à l'habitation, excepté pour les piscines qui devront être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est autorisée en continuité du bâti existant, sous réserve qu'elle n'aggrave pas la situation existante

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

Non réglementée

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Si le terrain naturel présente une pente supérieure à 8 % au droit de la construction, les hauteurs seront mesurées par rapport à la moitié du terrain d'assiette de la construction concernée.

La hauteur de la construction mesurée au faîtage ne pourra pas excéder 9 mètres.

La hauteur des extensions/surélévations de l'habitation ne doit pas dépasser la hauteur de l'existant augmentée d'un étage, dans le respect de la qualité paysagère et sans dépasser 9 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4,20 mètres au faîtage.

Elle n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables : Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ainsi que les aménagements autorisés dans la zone susceptible de porter atteinte à l'environnement naturel ou bâti pourront être interdits. Une étude d'insertion paysagère sera annexée à la demande d'autorisation de construire et les traitements et aménagements nécessaires devront être prévus pour garantir l'intégration des constructions dans leur environnement.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations et l'aménagement d'espaces libres feront l'objet d'une étude d'insertion paysagère requise lors de l'instruction du permis de construire.

Les espaces boisés classés portés au plan doivent être conservés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet

ARTICLE N 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE N 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la mise en place progressive de la fibre optique sur le territoire, les nouvelles constructions nécessitant un raccordement au réseau de communications électroniques devront prévoir un fourreau de diamètre 42/45 PVC (aiguillées sans annelures).

TITRE XII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE DE LOISIRS NL

Caractère de la zone : il s'agit d'une zone naturelle correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée où toutefois des constructions de bâtiments et équipements d'hébergement et d'accueil destinées au tourisme et aux loisirs peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Rappel :

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

2) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

3) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

4) Défrichement : les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger.

Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE NL 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits tout mode d'occupation ou d'utilisation des sols sauf ceux prévus à l'article 2.

ARTICLE NL 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMISES

Sont admises :

- les constructions de bâtiments et équipements d'hébergement et d'accueil destinées au tourisme et aux loisirs (campings, parcs résidentiels de loisirs, villages vacances, etc...), ou dans le prolongement direct de cette activité (buvette, café, aire de jeux, piscines, aire de stationnement, etc...)
- les locaux d'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des installations liées aux activités de sport ou de loisirs
- les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
- les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité forestière (hangars, zone de stockage...), ou dans le prolongement direct de cette activité.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NL 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour les constructions et aménagements autorisés, les accès et voirie doivent présenter des caractéristiques correspondent à leur destination et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la desserte des déchets.

En application du Code de l'Urbanisme, pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

ARTICLE NL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau Potable

L'alimentation en eau potable susceptible de fournir, sans préjudice pour l'environnement les consommations prévisibles, est obligatoire pour tous les établissements, installations et constructions autorisés qui la requiert.

L'existence d'un réseau public d'adduction d'eau potable n'est pas une condition à elle seule suffisante, la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions; établissements et installations, peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations.

Tout projet d'établissement de captages, de forages ou puits, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation au Préfet.

2 - Assainissement Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, le pétitionnaire doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions de la commune.

3 – Assainissement Eaux Usées

Le réseau collectif d'évacuation existe et aboutit à la station d'épuration :

Le branchement direct sur ce réseau (sans l'intermédiaire d'appareils sanitaires) est obligatoire en application de l'article 33 du Code de la Santé Publique en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées.

4 – Electricité – Téléphone

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE NL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE NL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des voies. Ce retrait est porté à 15 mètres de l'axe des Routes Départementales.

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

Toute construction ne joignant pas une limite séparative doit être éloignée de cette limite d'une distance égale à sa hauteur prise à l'égout du toit, et jamais inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementée

ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE NL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Si le terrain naturel présente une pente supérieure à 8 % au droit de la construction, les hauteurs seront mesurées par rapport à la moitié du terrain d'assiette de la construction concernée.

La hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ne pourra pas excéder 6 mètres.

ARTICLE NL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables : Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ainsi que les aménagements autorisés dans la zone susceptible de porter atteinte à l'environnement naturel ou bâti pourront être interdits. Une étude d'insertion paysagère sera annexée à la demande d'autorisation de construire et les traitements et aménagements nécessaires devront être prévus pour garantir l'intégration des constructions dans leur environnement.

ARTICLE NL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE NL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations et l'aménagement d'espaces libres feront l'objet d'une étude d'insertion paysagère requise lors de l'instruction du permis de construire.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet

ARTICLE NL 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE NL 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la mise en place progressive de la fibre optique sur le territoire, les nouvelles constructions nécessitant un raccordement au réseau de communications électroniques devront prévoir un fourreau de diamètre 42/45 PVC (aiguillées sans annelures).