

Commune de **SAINTE MONDANE**

P

lan

L

ocal d'

U

rbanisme



PIÈCE N°4-2 REGLEMENT

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil communautaire le 05 avril 2016
Modification simplifiée approuvée par délibération du conseil communautaire du 14 décembre 2016

TABLE DES MATIERES

TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES	4
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	4
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	6
ADAPTATIONS MINEURES	6
DENSITE	7
ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PETIT PATRIMOINE A PRESERVER ET ESPACES BOISES CLASSES	7
OUVRAGES SPECIFIQUES	8
PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	8
CLOTURES	8
RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT	9
PRISE EN COMPTE DES RISQUES	9
CARTES DE ZONES D'INONDATION ET PPRI	9
RISQUE FEU DE FORET	10
RISQUE MOUVEMENT DE TERRAINS	10
TITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA	11
ARTICLE UA1; OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	11
ARTICLE UA2; OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	12
ARTICLE UA3 ; VOIRIE ET ACCES	12
ARTICLE UA4; DESSERTE PAR LES RESEAUX	12
ARTICLE UA5; SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	13
ARTICLE UA6; IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	13
ARTICLE UA7; IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	13
ARTICLE UA8; IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	14
ARTICLE UA9; EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	14
ARTICLE UA10; HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	14
ARTICLE UA11; ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN	14
ARTICLE UA12; REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	15
ARTICLE UA13; REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	16
ARTICLE UA14; COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	16
ARTICLE UA15; PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	16
ARTICLE UA16; INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	16

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub	17
ARTICLE Ub1; OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	17
ARTICLE Ub2; OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	17
ARTICLE Ub3; VOIRIE ET ACCES	18
ARTICLE Ub4; DESSERTE PAR LES RESEAUX	18
ARTICLE Ub5; SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	19
ARTICLE Ub6; IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	19
ARTICLE Ub7; IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	19
ARTICLE Ub8; IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	19
ARTICLE Ub9; EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	19
ARTICLE Ub10; HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	20
ARTICLE Ub11; ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN	20
ARTICLE Ub12; REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	21
ARTICLE Ub13; REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	21
ARTICLE Ub14; COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	21
ARTICLE Ub15; PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	21
ARTICLE Ub16; INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	21

TITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES **22**

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A	22
ARTICLE A1; OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	22
ARTICLE A2; OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	23
ARTICLE A3; VOIRIE ET ACCES	24
ARTICLE A4; DESSERTE PAR LES RESEAUX	24
ARTICLE A5; SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	25
ARTICLE A6; IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	25
ARTICLE A7; IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	25
ARTICLE A8; IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	25
ARTICLE A9; EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	26
ARTICLE A10; HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	26
ARTICLE A11; ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN	26
ARTICLE A12; REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	28
ARTICLE A13; REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	28
ARTICLE A14; COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	28
ARTICLE A15; PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	28
ARTICLE A16; INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	28

TITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES **29**

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N	29
ARTICLE N-1; OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	29
ARTICLE N-2; OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	30
ARTICLE N-3; VOIRIE ET ACCES	31
ARTICLE N-4; DESSERTE PAR LES RESEAUX	31
ARTICLE N-5; SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	32
ARTICLE N-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	32
ARTICLE N-7; IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	32
ARTICLE N-8 ; IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME	

PROPRIETE	32
ARTICLE N- 9; EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	33
ARTICLE N- 10 ; HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	33
ARTICLE N- 11; ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS	33
ARTICLE N- 12; REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	35
ARTICLE N- 13; REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	35
ARTICLE N- 14; COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	35
ARTICLE N- 15 ; PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	35
ARTICLE N- 16 ; INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	35

ANNEXES **36**

ANNEXE N° 1; RÈGLEMENT TYPE POUR LA PREVENTION DES RISQUES RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES **37**

ANNEXE N° 2: LE DEBROUSSAILLEMENT **44**

ANNEXE N°3; LEXIQUE **46**

TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Sainte Mondane.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrains localisés dans la zone.

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Certaines législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols demeurent applicables sur le territoire communal en présence d'un Plan Local d'Urbanisme.

Il s'agit notamment des dispositions suivantes :

a. Application des dispositions du Code de l'Urbanisme

- Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-12, R 111-14 à R 111-19, R 111-28 à R 111-30 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles :

- . R 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;
- . R 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques;
- . R 111-13 : Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.
- . R 111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ;
- . R 111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Dispositions concernant le stationnement pour les logements locatifs aidés (article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme) : il ne sera pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

c. Application des dispositions prises au titre de législations et réglementations spécifiques

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'État » ;
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application ;
- les dispositions du code de l'environnement issues de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 et la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques ;
- Les dispositions de la loi n° 92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets ;
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application ;
- les dispositions de la loi n°95-101 du 2 février 1995 dite « loi Barnier » ;
- les dispositions de la loi n° 2000-614 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000 ;
- les dispositions de la loi n°2000-1208 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et la loi n° 2003-590 relative à l'Urbanisme et à l'Habitat du 2 juillet 2003 ;
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur ;
- l'ordonnance du 3 juin 2004 et décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 relatifs à l'évaluation de l'incidence de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie ;
- Les dispositions de la loi n° 2006-872 portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, loi relative au logement opposable du 5 mars 2007 et loi n° 2007-290 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 ;
- la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 dite de modernisation de l'économie modifiant le régime de l'autorisation d'exploitation commerciale ;
- les dispositions de la loi « Grenelle » n° 2009-967 du 3 août 2009 et la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;
- les dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014
- les dispositions de la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt.
- les dispositions n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques
- les dispositions des articles L 113-10 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non ;
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur ;

d. Autres informations

D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des règles d'urbanisme des lotissements de moins de 10 ans, ainsi que celui dont le maintien au-delà de 10 ans après son approbation a été décidé (lotissement communal) ;
- des zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes (art R111-48, R111-49, R111-32 et R111-33 du code de l'urbanisme) ;

- du règlement départemental de voirie ;
- du porter à connaissance du Préfet de la Dordogne en date du 22/07/2010 et du plan de prévention des risques inondation (PPRI) (approuvé par arrêté préfectoral du 15/04/2011).

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

a. LES ZONES URBAINES DITES « ZONES U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

b. LES ZONES A URBANISER DITES « ZONES AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Les zones 1 AU immédiatement constructibles, sous réserve de respecter les dispositions du règlement et d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Les zones 2 AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

c. LES ZONES AGRICOLES DITES « ZONES A »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole ou forestière.

d. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES « ZONES N »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger 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 l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

ADAPTATIONS MINEURES

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

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

DENSITE

a. Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. (art. R420-1 du Code de l'Urbanisme).

b. Coefficient d'emprise au sol (CES)

Le coefficient d'emprise au sol (éventuellement fixé aux articles 9 des règlements de zone), qui détermine la densité d'emprise des constructions admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés d'emprise susceptibles d'être construits, par mètre carré de terrain.

Il se calcule en effectuant le rapport entre l'emprise au sol de l'ensemble des constructions bâties ou à bâtir, hors volumes en sous-sol complètement enterré, et la superficie totale de l'unité foncière.

c. Surface de plancher

Conformément à l'article R 111-22 du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférents aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PETIT PATRIMOINE A PRESERVER ET ESPACES BOISES CLASSES

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues.
- Lorsqu'un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité au plan de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde.
- Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme).
- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'État ou propriété d'une collectivité locale.

OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif ;
- de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes ;

dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{ers} des différents règlements de zones.

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

- La référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive ;
- L'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations" ;
- La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L 531-14 à L 531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poteries, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC)
- L'article R111-4 du code de l'urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques" ;

CLOTURES

Conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme, doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un

monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;

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

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

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

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

Conformément à l'article L111-15, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

PRISE EN COMPTE DES RISQUES

CARTES DE ZONES D'INONDATION ET PPRI

La commune de Sainte Mondane est soumise aux risques inondation correspondant d'une part au risque de rupture de barrage et d'autre part à l'expansion d'une crue de fréquence centennale. Les mesures pour prévenir ces risques inondation sont destinées à protéger les personnes, à limiter les dommages aux biens et activités existants et à diminuer la vulnérabilité des biens exposés à l'inondation, ce, notamment par la maîtrise de l'urbanisation

Elle est couverte par un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), qui a valeur de servitude d'utilité publique et qui s'impose au PLU.

Le territoire inclus dans le périmètre du PPRI vallée de la Dordogne "rivières Dordogne, Céou et Nauze" a été divisé en trois zones :

- *une zone rouge* estimée très exposée. La probabilité d'occurrence du risque et son intensité y sont fortes. Cette zone est inconstructible.
- *une zone bleue* estimée exposée à des risques moindres permettant la mise en œuvre de mesures de prévention.
- *une zone blanche*, sans risque connu à ce jour, dans laquelle le risque est jugé acceptable, sa probabilité d'occurrence et les dommages éventuels étant négligeables.

Pour toutes les zones où le P.P.R.I. a identifié un risque d'inondations, s'appliquent le règlement spécifique du P.P.R.I., qui prévaut sur le règlement du P.L.U. Le règlement du P.P.R.I. est pris en compte dans le présent règlement du P.L.U. Pour toutes occupations ou utilisations du sol dans des zones identifiées à risques par le P.P.R.I., il conviendra toutefois de se reporter au règlement du P.P.R.I., en annexe du dossier de PLU, pour connaître la nature exacte du risque et intégrer les prescriptions liées à sa prise en compte.

En cas de non observation de ces prescriptions, l'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol sera refusée au titre de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à leur salubrité ou à la sécurité publique »

RISQUE FEU DE FORET

La commune de Sainte Mondane, de par les massifs forestiers que son territoire compte, est concernée par le risque feu de forêt.

RISQUE MOUVEMENT DE TERRAINS

La commune de Sainte Mondane est soumise à des risques naturels mouvements de terrain, sous la forme d'érosion des berges et de retrait gonflement des argiles. La commune est notamment concernée par un aléa moyen «retrait-gonflement des argiles » en partie Sud de son territoire. Les secteurs concernés sont repérés au sein du diagnostic du PLU (pièces n°1 & 5-3). Dans ces secteurs, des mesures spécifiques doivent être envisagées afin d'assurer la rigidité des constructions.

TITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type traditionnel d'urbanisation, dense et généralement en ordre continu.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Elle comprend les secteurs :

- . **Uai** correspondant au centre ancien touché par le PPRI, zone rouge
- . **Uap** comprenant des zones sensibles archéologiques

ARTICLE UA1; OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter (silos, scierie, élevage agricole...);
- Les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés)
- Le camping y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- La création ou l'extension de dépôts de véhicules et des garages collectifs de caravanes
- Le stationnement permanent de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- L'exploration et l'exploitation des gisements d'hydrocarbures non-conventionnels

En secteur Uai

- Toute occupation ou utilisation du sol (travaux, constructions, clôtures pleines, installations et activités de quelque nature qu'elles soient...), tout aménagement (exhaussement de sol) à l'exception de ceux visées à l'article Ua2.

ARTICLE UA2; OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sur l'ensemble de la zone sont autorisées sous conditions les constructions et installations non mentionnées à l'article UA1, à condition de respecter ;

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur,
- les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (*Pièce n°3*).

Dans le **secteur Uai**, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol édictées dans le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondations "Vallée de la Dordogne; rivières Dordogne, Céou et Nauze".

Dans le **secteur Uap**, le service régional de l'archéologie devra être saisi pour avis technique de toute demande d'autorisation d'utilisation du sol et des projets de travaux susceptible d'affecter le sous-sol.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 ; VOIRIE ET ACCES

Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée praticable par un véhicule: soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin, institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 modifié du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, éviter tout danger et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons. Tout accès dangereux pour le public sera interdit.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les principes de desserte figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3) doivent être respectés.

ARTICLE UA4; DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Électricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Toute construction qui requiert une alimentation en électricité et en téléphone doit être desservie dans des conditions correspondant à ses besoins.

Assainissement

Eaux usées

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement individuel ou semi collectif, conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur. Les systèmes d'assainissement doivent être adaptés à la pédologie, à l'hydrologie et à la configuration du terrain. L'organisme chargé par la commune de Sainte Mondane du contrôle de l'assainissement non collectif est seul compétent pour agréer les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être prioritairement gérée sur la parcelle (stockage, infiltration, absorption). En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

ARTICLE UA5; SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

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

Des implantations différentes pourront être autorisées pour une meilleure intégration du projet, pour tenir compte de la configuration de la parcelle ou pour répondre à des objectifs de développement durable (bioclimatisme). Dans ces cas, la continuité en limite de voie sera assurée par une clôture maçonnée - éventuellement surmonté d'un grillage ou d'un système à claire-voie, une construction annexe ou une clôture végétale d'essences locales.

Ces règles peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants;

- pour la construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière sous réserve que la continuité du front bâti soit déjà assurée (bâtiment existant, clôture maçonnée ou végétale)
- pour les constructions n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès
- pour respecter les principes définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

ARTICLE UA7; IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Toutefois, un retrait de 1m est obligatoire pour les limites parcellaires avec un chemin communal ou privé qui dessert une parcelle agricole enclavée.

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

Non réglementé

ARTICLE UA9; EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA10; HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition ; La hauteur des constructions est la différence d'altitude entre le sol naturel avant terrassement et l'égout des toits. Pour les constructions le long des voies et emprise publiques, la hauteur se mesure à l'égout des toits, au trottoir.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres. Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être autorisées, sous réserve d'une bonne insertion dans le site, pour permettre la mise en place de dispositifs d'énergies renouvelables.

En outre, la hauteur des constructions annexes sera inférieure à celle de la construction principale dans la limite d'une hauteur maximale de 5 mètres.

ARTICLE UA11; ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect et volumétrie des constructions

Toute construction nouvelle devra être conçue en tenant compte de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère, ainsi qu'à la morphologie du terrain naturel. Elle devra contribuer à accroître le caractère urbain (alignement, front bâti, gabarit, rythme, percement, matériaux, revêtement de façade y compris pignon, couverture, couleur) dans l'espace dans lequel elle s'intègre.

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les constructions ou les aménagements prévus sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci.

Le volume sera le plus simple possible en harmonie avec le bâti environnant. La forme et les matériaux de toiture devront être en relation avec ceux des constructions environnantes. Une homogénéité de traitement est à rechercher, pour toutes les constructions de l'unité foncière. La teinte des enduits devra être en harmonie avec les teintes des enduits traditionnels de la région.

Les aménagements, extensions, ravalements de façade devront tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement. Il s'agira de conserver ou retrouver le traitement original des façades. De plus, les menuiseries aluminium ou bois seront privilégiées au PVC. Les antennes et les paraboles devront être dissimulées, de façon à ce qu'elles ne soient pas perceptibles depuis le domaine public.

Les constructions d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisées, ni celles réalisées en plaques de béton moulé, en parpaings apparents ou en tôles.

Ces recommandations n'excluent pas la modernité architecturale ni l'utilisation de technologies nouvelles (bioclimatique) à condition que celles-ci fassent l'objet d'une recherche d'intégration et du respect du cadre

traditionnel. Aussi, les toitures terrasses, accessibles ou non, sont admises lorsqu'elles ne nuisent pas à l'homogénéité du paysage environnant. Les toitures terrasses peuvent notamment être végétalisées en totalité ou partiellement.

Éléments paysagers

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire. Les enrochements à nu de type cyclopéen et les murs béton brut apparent sont interdits. Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique qui permettent leurs inscriptions dans le paysage (végétalisation, appareillage de pierres, enduit traditionnel...).

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

En outre, en secteur UAi

- les citernes, ainsi que tous les récipients contenant des profits polluants, dangereux ou sensibles à l'eau (hydrocarbures, gaz, engrais liquides, pesticides...) doivent soit être situés au-dessus de la cote de référence, soit être protégés contre les effets de la crue centennale (arrimage et lestage ou recours à une enceinte étanche).
- les biens non sensibles à l'eau mais pouvant être déplacés sont seulement admis dans les cas suivants; soit enfermés dans un enclos, soit ancrés pour résister à l'entraînement par le courant, soit déplacés en dehors de la zone de crue
- les équipements sensibles à l'eau (appareils électriques, mécaniques, installations de chauffage...) sont seulement admis dans les cas suivants;
 - . soit au moins à 20cm au-dessus de la cote de référence;
 - . soit sous réserve de protection rapprochée (enceinte ou autre dispositif étanche, lesté ou arrimé, le cas échéant arasé à 20cm au-dessus de la côte de référence, et résistant aux effets de la crue centennale)

Clôtures

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants;

- soit un mur bahut éventuellement surmonté d'un grillage, ou d'un système à claire-voie. La hauteur globale de la clôture n'excédera pas 1.50 m.
- soit par une haie vive d'essences locales, d'une hauteur maximale de 1,50 m.

Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

Les clôtures et portails plastiques sont interdits. Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles seront incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

ARTICLE UA12; REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet. Elles devront être préférentiellement réalisées en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné etc., afin de privilégier la perméabilité des sols.

ARTICLE UA13; REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement doivent être paysagées et intégrées dans un projet d'aménagement urbain.

Les plantations seront d'essences locales (noisetier, charmille...) mais en aucun cas de thuya

ARTICLE UA14; COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UA15; PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UA16; INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, regroupés ou non, dispersés sur le territoire et disposant des équipements essentiels.

Partie de cette zone est concernée par le risque retrait/gonflement des argiles (cf. Annexes du PLU). L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur ce phénomène naturel dû aux variations climatiques (période de sécheresse, excédents pluviométriques). Il provoque des tassements différentiels du sol qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.

Elle comprend les secteurs :

- **Ubh** correspondant aux hameaux présentant une certaine importance dont la qualité architecturale et le caractère méritent d'être sauvegardés.
- **Ubp** : zone pavillonnaire sans caractère particulier

ARTICLE Ub1; OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter (silos, scierie, élevage agricole...);
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- Les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés)
- La création ou l'extension des dépôts de véhicules et des garages collectifs de caravanes ;
- Le camping y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- Le stationnement permanent de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises ;
- L'exploration et l'exploitation des gisements d'hydrocarbures non-conventionnels
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent

ARTICLE Ub2; OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sur l'ensemble de la zone sont autorisées sous conditions les constructions et installations non mentionnées à l'article Ub.1, à condition de respecter ;

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

Est également autorisée l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3; VOIRIE ET ACCES

Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée praticable par un véhicule: soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin, institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 modifié du code civil.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UB4; DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Électricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Toute construction qui requiert une alimentation en électricité et en téléphone doit être desservie dans des conditions correspondant à ses besoins. Les compteurs doivent être intégrés soit dans les clôtures, soit dans le bâtiment.

Assainissement

Eaux usées

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement individuel ou semi collectif, conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur. Les systèmes d'assainissement doivent être adaptés à la pédologie, à l'hydrologie et à la configuration du terrain. L'organisme chargé par la commune de Sainte Mondane du contrôle de l'assainissement non collectif est seul compétent pour agréer les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être prioritairement gérée sur la parcelle (stockage, infiltration, absorption). En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

ARTICLE UB5; SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

En secteur Ubp :

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique ou être en retrait d'au moins 3 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou pour assurer une meilleure continuité des formes urbaines existantes, du fonctionnement général et des équipements publics.

En secteur Ubh

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

Des implantations différentes pourront être autorisées pour une meilleure intégration du projet, pour tenir compte de la configuration de la parcelle ou pour répondre à des objectifs de développement durable (bioclimatisme). Dans ces cas, la continuité en limite de voie sera assurée par une clôture maçonnée - éventuellement surmontée d'un grillage ou d'un système à claire-voie, une construction annexe ou une clôture végétale d'essences locales.

Ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants;

- . pour la construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière sous réserve que la continuité du front bâti soit déjà assurée (bâtiment existant, clôture maçonnée ou végétale)
- . pour les constructions n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès

ARTICLE UB7; IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Toutefois, un retrait de 1m est obligatoire pour les limites parcellaires avec un chemin communal ou privé qui dessert une parcelle agricole enclavée.

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

Non réglementé

ARTICLE UB9; EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur Ubp, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette.

Non réglementé en ***secteur Ubh***

ARTICLE Ub10; HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition ; La hauteur des constructions est la différence d'altitude entre le sol naturel avant terrassement et le faitage du toit ou à l'égout des toits.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout des toits. Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être autorisées, sous réserve d'une bonne insertion dans le site, pour permettre la mise en place de dispositifs d'énergies renouvelables.

En outre, la hauteur des constructions annexes sera inférieure à celle de la construction principale dans la limite d'une hauteur maximale de 5 mètres à l'égout.

ARTICLE Ub11; ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect et volumétrie des constructions

Toute construction nouvelle devra être conçue en tenant compte de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère, ainsi qu'à la morphologie du terrain naturel. Elle devra contribuer à accroître le caractère urbain (alignement, front bâti, gabarit, rythme, percement, matériaux, revêtement de façade y compris pignon, couverture, couleur) dans l'espace dans lequel elle s'intègre.

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les constructions ou les aménagements prévus sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci.

Le volume sera le plus simple possible en harmonie avec le bâti environnant. La forme et les matériaux de toiture devront être en relation avec ceux des constructions environnantes. Une homogénéité de traitement est à rechercher, pour toutes les constructions de l'unité foncière. La teinte des enduits devra être en harmonie avec les teintes des enduits traditionnels de la région.

Les constructions d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisées, ni celles réalisées en plaques de béton moulé, en parpaings apparents ou en tôles.

Ces recommandations n'excluent pas la modernité architecturale ni l'utilisation de technologies nouvelles (bioclimatique) à condition que celles-ci fassent l'objet d'une recherche d'intégration et du respect du cadre traditionnel. Aussi, les toitures terrasses, accessibles ou non, sont admises lorsqu'elles ne nuisent pas à l'homogénéité du paysage environnant. Les toitures terrasses peuvent notamment être végétalisées en totalité ou partiellement.

En outre, en secteur Ubh:

Les aménagements, extensions, ravalements de façade devront tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement. Il s'agira de conserver ou retrouver le traitement original des façades. De plus, les menuiseries aluminium ou bois seront privilégiées au PVC. Les antennes et les paraboles devront être dissimulées, de façon à ce qu'elles ne soient pas perceptibles depuis le domaine public.

Éléments paysagers

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire. Les enrochements à nu de type cyclopéen et les murs béton brut apparent sont interdits. Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique qui permettent leurs inscriptions dans le paysage (végétalisation, appareillage de pierres, enduit traditionnel...).

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

Clôtures

En secteur Ubp

Les clôtures ne sont pas obligatoires mais autorisées. Les clôtures et portails plastiques sont interdits.

En secteur Ubh :

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants;

- soit un mur bahut éventuellement surmonté d'un grillage ou d'un système à claire-voie. La hauteur globale de la clôture n'excédera pas 1.50 m.
- soit par une haie vive d'essences locales, d'une hauteur maximale de 1,50 m.

Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

Les clôtures et portails plastiques sont interdits. Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles seront incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

ARTICLE UB12; REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UB13; REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Les plantations seront préférentiellement d'essences locales. Les haies de thuya sont par ailleurs proscrites.

En outre, en ***secteur Ubh***, les arbres et haies en clôture seront d'essences locales (châtaigniers, noisetier, laurier, aubépine....).

ARTICLE UB14; COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UB15; PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE Ub16; INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

TITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les activités, constructions et installations non directement liées et nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel.

La zone « A » comprend les secteurs :

- **Aa** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles
- **Ah** secteurs correspondant à l'urbanisation ancienne et dont le caractère patrimonial peut justifier les aménagements, les extensions et les changements de destination sous conditions
- **Ah1** secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées où des constructions nouvelles sont admises, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquels elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).
- **Ai** matérialisant le risque inondation délimitée en zone rouge dans le PPRI. Les règles du PLU pour cette zone se réfèrent à celles édictées par le PPRI
- **Ap** qui identifie les zones archéologiques sensibles

Par ailleurs, partie de cette zone est concernée par le risque retrait/gonflement des argiles (cf. Annexes du PLU). L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur ce phénomène naturel dû aux variations climatiques (période de sécheresse, excédents pluviométriques). Il provoque des tassements différentiels du sol qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.

ARTICLE A1; OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les éoliennes, les installations photovoltaïques au sol, les occupations ou utilisations du sol non soumises à des conditions particulières conformément à l'article A.2, ainsi que les changements de destination autres que ceux visés à l'article A2.

En secteur Ai, toute occupation ou utilisation du sol (travaux, constructions, clôtures pleines, installations et activités de quelque nature qu'elles soient...), tout aménagement (exhaussement de sol) à l'exception de ceux visés à l'article A2.

ARTICLE A2; OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, installations, extension, restauration, affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'exploitation forestière sous réserve d'être compatible avec le voisinage de zones habitées.
- Les constructions, installations, affouillements et exhaussement de sols nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- La réfection et l'adaptation des constructions d'habitation existantes
- Les extensions de constructions d'habitation existantes, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, les constructions annexes attenantes ou isolées (garage, abri de jardin, piscine...) des constructions d'habitation existantes ou autorisées dans la zone
- Le changement de destination et l'extension du bâti existant identifié dans les documents graphiques du règlement, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère en application de l'article L.151-11 (§2) du code de l'urbanisme
- L'entretien et la restauration des éléments à mettre en valeur ou à requalifier, identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

En secteur Ai :

- Seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol édictées dans l'article 4.1 du règlement du Plan de Prévention des Risques Inondations "Vallée de la Dordogne; rivières Dordogne, Céou et Nauze" (cf. Annexe 1).

En secteur Ap :

- Le service régional de l'archéologie devra être saisi pour avis technique de toute demande d'autorisation d'utilisation du sol et des projets de travaux susceptible d'affecter le sous-sol.

En secteur Ah,

- L'aménagement, la restauration, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants sous réserve d'une bonne insertion paysagère dans le site et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L111-3 du Code Rural.

En secteur Ah1 :

- L'aménagement, la restauration, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants sous réserve d'une bonne insertion paysagère dans le site et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L111-3 du Code Rural.
- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion paysagère dans le site, les constructions nouvelles à usage d'habitation;

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3; VOIRIE ET ACCES

Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée praticable par un véhicule: soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin, institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 modifié du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, éviter tout danger et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons. Tout accès dangereux pour le public sera interdit.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE A4; DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Électricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain. Toute construction qui requiert une alimentation en électricité et en téléphone doit être desservie dans des conditions correspondant à ses besoins.

Assainissement

Eaux usées

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement individuel ou semi collectif, conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur. Les systèmes d'assainissement doivent être adaptés à la pédologie, à l'hydrologie et à la configuration du terrain. L'organisme chargé par la commune de Sainte Mondane du contrôle de l'assainissement non collectif est seul compétent pour agréer les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être prioritairement gérée sur la parcelle (stockage, infiltration, absorption). En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

ARTICLE A5; SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés les annexes, l'aménagement et l'extension des constructions existantes. Ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable d'édifier ou de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment). Les aires de stationnement comme les dépôts de matériels et de matériaux y sont interdits.

A proximité des cours d'eau, des sources, des puits, des zones de captage, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

En outre, en secteurs Ah et Ah1,

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

Des implantations différentes pourront être autorisées pour une meilleure intégration du projet ou pour répondre à des objectifs de développement durable (bioclimatisme). Dans ces cas, la continuité en limite de voie sera assurée par une clôture maçonnée - éventuellement surmontée d'un grillage ou d'un système à claire-voie, ou une clôture végétale d'essences locales.

Ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants;

- pour la construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière sous réserve que la continuité du front bâti soit déjà assurée (bâtiment existant, clôture maçonnée ou végétale)
- pour les constructions n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès

ARTICLE A7; IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative la plus rapprochée doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

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

Les annexes doivent être édifiées à une distance de la construction principale n'excédant pas 10m.

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE A9; EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol créée ne peut excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette.

Dans le cadre d'une extension de construction d'habitation existante, la nouvelle emprise au sol créée ne devra pas excéder 40% de l'emprise existante de la construction considérée à la date d'approbation du PLU. En outre, l'emprise au sol des annexes ne doit pas excéder 40 m², hors piscine, sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal.

ARTICLE A10; HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition ; La hauteur des constructions est la différence d'altitude entre le sol naturel avant terrassement et l'égout des toits.

1) Constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres.

Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être autorisées, sous réserve d'une bonne insertion dans le site, pour permettre la mise en place de dispositifs d'énergies renouvelables.

2) Constructions annexes des constructions existantes

La hauteur des constructions annexes sera inférieure à celle de la construction principale, dans la limite d'une hauteur maximale de 5 mètres à l'égout.

3) Constructions à usage d'activité autorisée dans la zone

La hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 10 mètres, sous réserve d'une parfaite intégration à l'environnement du site (paysages, détail architectural).

La hauteur des ouvrages à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée (silos, citernes...) à condition de s'inscrire harmonieusement dans son environnement (paysages, couleurs...).

ARTICLE A11; ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect et volumétrie des constructions

Toute construction nouvelle devra être conçue en tenant compte de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère, ainsi qu'à la morphologie du terrain naturel. Elle devra contribuer à accroître le caractère urbain (alignement, front bâti, gabarit, rythme, percement, matériaux, revêtement de façade y compris pignon, couverture, couleur) dans l'espace dans lequel elle s'intègre.

1) Constructions à usage d'habitation :

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les constructions ou les aménagements prévus sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci.

Le volume sera le plus simple possible en harmonie avec le bâti environnant. La forme et les matériaux de toiture devront être en relation avec ceux des constructions environnantes. Une homogénéité de traitement est à rechercher, pour toutes les constructions de l'unité foncière. La teinte des enduits devra être en harmonie avec les teintes des enduits traditionnels de la région.

Il s'agira de conserver ou retrouver le traitement original des façades. De plus, les menuiseries aluminium ou bois seront privilégiées au PVC. Les antennes et les paraboles devront être dissimulées, de façon à ce

qu'elles ne soient pas perceptibles depuis le domaine public.

Les constructions d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisées, ni celles réalisées en plaques de béton moulé, en parpaings apparents ou en tôles.

Ces recommandations n'excluent pas la modernité architecturale ni l'utilisation de technologies nouvelles (bioclimatique) à condition que celles-ci fassent l'objet d'une recherche d'intégration et du respect du cadre traditionnel. Aussi, les toitures terrasses, accessibles ou non, sont admises lorsqu'elles ne nuisent pas à l'homogénéité du paysage environnant. Les toitures terrasses peuvent notamment être végétalisées en totalité ou partiellement.

2) Constructions à usage d'activité autorisée dans la zone

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Les matériaux seront autant que possible de qualité et naturels. Les bardages des bâtiments devront tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement. Les teintes devront permettre une bonne insertion dans l'environnement. Les toitures seront de teintes plus sombres que les façades.

Les panneaux photovoltaïques, châssis de toit seront intégrés dans le plan de la toiture. Les constructions d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisées.

Éléments paysagers

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire. Les enrochements à nu de type cyclopéen et les murs béton brut apparent sont interdits. Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique qui permettent leurs inscriptions dans le paysage (végétalisation, appareillage de pierres, enduit traditionnel...).

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

En outre, en secteur Ai

- les citernes, ainsi que tous les récipients contenant des profits polluants, dangereux ou sensibles à l'eau (hydrocarbures, gaz, engrais liquides, pesticides...) doivent soit être situés au-dessus de la cote de référence, soit être protégés contre les effets de la crue centennale (arrimage et lestage ou recours à une enceinte étanche).
- les biens non sensibles à l'eau mais pouvant être déplacés sont seulement admis dans les cas suivants; soit enfermés dans un enclos, soit ancrés pour résister à l'entraînement par le courant, soit déplacés en dehors de la zone de crue
- les équipements sensibles à l'eau (appareils électriques, mécaniques, installations de chauffage...) sont seulement admis dans les cas suivants;
 - . soit au moins à 20cm au-dessus de la cote de référence;
 - . soit sous réserve de protection rapprochée (enceinte ou autre dispositif étanche, lesté ou arrimé, le cas échéant arasé à 20cm au-dessus de la cote de référence, et résistant aux effets de la crue centennale)

Clôtures

1) Constructions à usage d'habitation :

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants;

- soit un mur bahut éventuellement surmonté d'un grillage ou d'un système à claire-voie. La hauteur globale de la clôture n'excédera pas 1.50 m.
- soit par une haie vive d'essences locales, d'une hauteur maximale de 1,50 m.

Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

Les clôtures et portails plastiques sont interdits. Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles seront incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

2) Constructions à usage d'activité autorisée dans la zone
Non réglementé

ARTICLE A12; REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet. Elles devront être préférentiellement réalisées en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné etc., afin de privilégier la perméabilité des sols.

ARTICLE A13; REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

ARTICLE A14; COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE A15; PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE A16; INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

TITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone N rassemble les espaces naturels d'un intérêt particulier qu'il convient de protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, des boisements et/ou du risque inondation de la vallée de la Dordogne. Un habitat dispersé, généralement ancien, inséré en milieu naturel s'élève ponctuellement.

Cette zone, concernée d'une part par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Dordogne et d'autre part par des sites répertoriés au titre des monuments historiques, comprend 7 secteurs spécifiques:

- **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages
- **Nh** secteur constructible de taille et de capacité d'accueil limitées, à vocation d'habitat. Sont autorisés les aménagements, les extensions et les changements de destination des constructions existantes mais en aucun cas des nouvelles constructions
- **Nh1** secteur constructible de taille et de capacité d'accueil limitées, à vocation d'habitat, pouvant admettre des constructions nouvelles à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
- **Nl** secteur à vocation d'activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement touristique
- **Np** identifiant les zones archéologiques sensibles
- **Nz** délimitant les zones humides à préserver. Il comprend également le périmètre de captage en eau potable localisé sur la commune (périmètres rapproché et éloigné repérés au document graphique 5-1)
- **Nzi** correspondant aux zones humides existantes inscrites en zone rouge inondable du PPRI

Partie de cette zone est concernée par le risque retrait/gonflement des argiles (cf. Annexes du PLU). L'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du PLU est attirée sur ce phénomène naturel dû aux variations climatiques (période de sécheresse, excédents pluviométriques). Il provoque des tassements différentiels du sol qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.

ARTICLE N-1; OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les éoliennes, les installations photovoltaïques au sol, les occupations ou utilisations du sol non soumises à des conditions particulières conformément, à l'article N-2.

En outre en zone Nz, dans les secteurs situés dans les périmètres de protection du captage de la source du Roc Blanc, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol édictées dans l'arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique.

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

- L'entretien et la restauration des éléments à mettre en valeur ou à requalifier, identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations, constructions, ouvrages, affouillement et exhaussement nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs
- La réfection et l'adaptation des constructions existantes
- Les extensions de constructions d'habitation existantes, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, les constructions annexes attenantes ou isolées (garage, abri de jardin, piscine...) des constructions d'habitation existantes ou autorisées dans la zone

En secteur Np;

Le service régional de l'archéologie devra être saisi pour avis technique de toute demande d'autorisation d'utilisation du sol et des projets de travaux susceptible d'affecter le sous-sol.

En secteurs Nh et Nh1,

- L'aménagement, la restauration, l'extension et les changements de destination des constructions existantes sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère
- Les constructions, installations, extension, restauration, affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'exploitation forestière sous réserve d'être compatibles avec le voisinage de zones habitées

En outre, en secteur Nh1, les constructions nouvelles à usage d'habitation

En secteur NI,

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, sont autorisées :

- L'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs, de caravanes et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- Les constructions d'habitation et les installations nécessaires à l'exploitation de l'activité (salles d'accueil, sanitaires, logement du personnel...)
- Les installations et constructions à usage d'activités sportives et de loisirs liées à l'activité existante

En secteurs Nz et Nzi,

Sous réserve d'une bonne intégration tant paysagère qu'écologique et dans le respect des règles du Plan de Prévention des Risques Inondations "Vallée de la Dordogne; rivières Dordogne, Céou et Nauze" pour le secteur Nzi:

- a) les aménagements légers déclinés ci-après à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ou au captage d'eau potable du Roc Blanc
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune
 - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-3; VOIRIE ET ACCES

Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée praticable par un véhicule: soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin, institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 modifié du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, éviter tout danger et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons. Tout accès dangereux pour le public sera interdit.

ARTICLE N-4; DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Électricité et téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain. Toute construction qui requiert une alimentation en électricité et en téléphone doit être desservie dans des conditions correspondant à ses besoins.

Assainissement

Eaux usées

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement individuel ou semi collectif, conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur. Les systèmes d'assainissement doivent être adaptés à la pédologie, à l'hydrologie et à la configuration du terrain. L'organisme chargé par la commune de Sainte Mondane du contrôle de l'assainissement non collectif est seul compétent pour agréer les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être prioritairement gérée sur la parcelle (stockage, infiltration, absorption). En l'absence de réseau, des dispositifs appropriés tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif doivent être aménagés pour permettre l'évacuation des eaux pluviales dans le milieu naturel.

ARTICLE N-5; SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

En secteurs Na, Nl, Np, Nz, Nzi

Les constructions et installations autorisées à l'article N-2 doivent être implantées à au moins 5 m de la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés les annexes, l'aménagement et l'extension des constructions existantes. Ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable d'édifier ou de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment). Les aires de stationnement comme les dépôts de matériels et de matériaux y sont interdits.

En secteurs Nh et Nh1

Les constructions s'implanteront en alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Elles seront implantées en limite ou à 3 mètres minimum de la limite d'emprise de ces voies ouvertes à la circulation publique.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales (bioclimatisme) ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

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

En secteurs Na, Nh, Nh1, Np, Nz, Nzi

A moins que le bâtiment à construire ne s'implante en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Toutefois, un retrait de 1m est obligatoire pour les limites parcellaires avec un chemin communal ou privé qui dessert une parcelle agricole enclavée.

En secteur Nl

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative la plus rapprochée doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

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

Les annexes doivent être édifiées à une distance de la construction principale n'excédant pas 10m.

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE N- 9; EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteurs Na, Np, Nz, Nzi

Dans le cadre d'une extension de construction d'habitation existante, la nouvelle emprise au sol créée ne devra pas excéder 30% de l'emprise existante de la construction considérée à la date d'approbation du PLU. En outre, l'emprise au sol des annexes ne doit pas excéder 40 m², hors piscine, sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal.

En secteur Nh, Nh1 et Ni

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette.

Dans le cadre d'une extension de construction d'habitation existante, la nouvelle emprise au sol créée ne devra pas excéder 40% de l'emprise existante de la construction considérée à la date d'approbation du PLU. En outre, l'emprise au sol des annexes ne doit pas excéder 40 m², hors piscine, sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal.

ARTICLE N-10 ; HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition ; La hauteur des constructions est la différence d'altitude entre le sol naturel avant terrassement et l'égout des toits.

En secteurs Na, Np, Nz et Nzi

1) *Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif:*

Non réglementé.

2) *Pour l'extension, l'adaptation et la réfection des constructions existantes:*

Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites. La hauteur des extensions des constructions existantes ne pourra pas dépasser celle des constructions qu'elles prolongent.

3) *Pour les annexes des constructions existantes*

La hauteur des constructions annexes sera inférieure à celle de la construction principale, dans la limite d'une hauteur maximale de 4.5 mètres à l'égout.

En secteurs Nh, Nh1 et Ni

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout des toits.

Toutefois, des hauteurs différentes peuvent être autorisées, sous réserve d'une bonne insertion dans le site, pour permettre la mise en place de dispositifs d'énergies renouvelables.

La hauteur des constructions annexes sera inférieure à celle de la construction principale, dans la limite d'une hauteur maximale de 5 mètres à l'égout.

ARTICLE N-11; ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions et volumétrie des constructions:

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci. Le volume sera le plus simple possible en harmonie avec le bâti environnant. La forme et les matériaux de toiture devront être en relation avec ceux

des constructions environnantes. Une homogénéité de traitement est à rechercher, pour toutes les constructions de l'unité foncière. La teinte des enduits devra être en harmonie avec les teintes des enduits traditionnels de la région. Les bardages des bâtiments devront tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement. L'utilisation de matériaux naturels et de teintes facilitant l'insertion dans le site sont préconisées.

Les panneaux photovoltaïques, châssis de toit seront intégrés dans le plan de la toiture. Les constructions d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisées, ni celles réalisées en plaques de béton moulé, en parpaings apparents ou en tôles.

En outre, en secteurs Nh, Nh1 et NI

1) Constructions à usage d'habitation :

Toute construction nouvelle devra être conçue en tenant compte de l'environnement dans lequel elle s'insère, ainsi qu'à la morphologie du terrain naturel. Elle devra contribuer à accroître le caractère urbain (gabarit, rythme, percement, matériaux, revêtement de façade y compris pignon, couverture, couleur) dans l'espace dans lequel elle s'intègre.

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture.

Les constructions, aménagements, extensions, ravalements de façade devront tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement. Il s'agira de conserver ou retrouver le traitement original des façades. De plus, les menuiseries aluminium ou bois seront privilégiées au PVC. Les antennes et les paraboles devront être dissimulées, de façon à ce qu'elles ne soient pas perceptibles depuis le domaine public.

Ces recommandations n'excluent pas la modernité architecturale ni l'utilisation de technologies nouvelles (bioclimatique) à condition que celles-ci fassent l'objet d'une recherche d'intégration et du respect du cadre traditionnel. Aussi, les toitures terrasses, accessibles ou non, sont admises lorsqu'elles ne nuisent pas à l'homogénéité du paysage environnant. Les toitures terrasses peuvent notamment être végétalisées en totalité ou partiellement.

2) Constructions à usage d'activité autorisée dans la zone

Les matériaux seront autant que possible de qualité et naturels. Les bardages des bâtiments devront tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement. Les teintes devront permettre une bonne insertion dans l'environnement. Les toitures seront de teintes plus sombres que les façades.

Clôture

La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants. Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état. Les clôtures et portails plastiques sont interdits. Les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux.

En secteur NI,

Afin de préserver le caractère naturel et paysager du site, ces clôtures seront à dominante végétale (haie d'essence locale) et devront présenter une uniformité de couleur et de matériaux. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants. Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

Éléments de paysage :

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire. Les enrochements à nu de type cyclopéen et les murs béton brut apparent sont interdits. Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique qui permettent leurs inscriptions dans le paysage (végétalisation, appareillage de pierres, enduit traditionnel...).

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

En outre, en secteur NI,

L'ensemble des bâtiments et des terrains devront faire l'objet des travaux d'entretien nécessaires pour que l'aspect de la zone ne soit pas altéré. Les zones de dépôts, de stockage des déchets ne pourront être situées en vue directe depuis les voies publiques. Les enseignes lumineuses et les devantures ou enseignes de couleur vive et/ou surdimensionnées seront interdites.

ARTICLE N-12; REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet. Elles devront être préférentiellement réalisées en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné etc., afin de privilégier la perméabilité des sols.

ARTICLE N-13; REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

ARTICLE N-14; COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE N-15 ; PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE N-16 ; INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

ANNEXES

ANNEXE 1 : Règlement type pour la prévention des risques retrait gonflement des argiles

ANNEXE 2 : Le débroussaillage

ANNEXE 3 : Lexique

ANNEXE N° 1; RÈGLEMENT TYPE POUR LA PREVENTION DES RISQUES RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

PREVENTION DES RISQUES RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

MODELE DE REGLEMENT



Titre I - Portée du règlement

Article I-1 - Champ d'application

Le présent règlement s'applique à la commune de _____ Il détermine les mesures de prévention des risques naturels de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

En application de l'article L.562-1 du Code de l'Environnement, le plan de zonage comprend les zones suivantes délimitées en fonction de l'intensité des risques encourus :

- une zone fortement exposée (B1) ;
- une zone moyennement exposée (B2).

Le reste du territoire de la commune est en zone blanche, où aucun phénomène de retrait gonflement des argiles n'a été constaté à ce jour, mais qui doit cependant faire l'objet d'une attention particulière sous forme d'une information sur la potentialité d'un risque lors de chaque délivrance d'autorisation d'urbanisme .

Article I-2 - Effets du P.P.R.

Le PPR approuvé vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, il doit être annexé au POS ou PLU, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme. Les mesures prescrites dans le présent règlement sont mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre. Conformément à l'article L.526-5 du Code de l'Environnement, le non-respect des mesures rendues obligatoires est passible des peines prévues à l'article L.480-4 du Code de l'Urbanisme.

Selon les dispositions de l'article L.125-6 du Code des Assurances, l'obligation de garantie de l'assuré contre les effets des catastrophes naturelles prévue à l'article L.125-2 du même code ne s'impose pas aux entreprises d'assurance à l'égard des biens immobiliers construits en violation des règles prescrites. Toutefois, cette dérogation ne peut intervenir que lors de la conclusion initiale ou du renouvellement du contrat d'assurance.

TITRE II - Réglementation des projets

Les dispositions du présent titre sont définies en application de l'article L.562-1 du Code de l'Environnement, sans préjudice des règles normatives en vigueur. Elles s'appliquent à l'ensemble des zones à risques délimitées sur le plan du zonage réglementaire, sauf dispositions contraires explicitement mentionnées.

Chapitre I- Mesures applicables aux constructions nouvelles

Sous chapitre I-1 Mesures applicables aux bâtiments à usage d'habitations individuelles hors opérations groupées

Article I-1-1 - Est interdite :

- l'exécution d'un sous-sol partiel sauf si son exécution est justifiée par une étude géotechnique spécifique avec réalisation de fondations adaptées .

Article I-1-2 - Sont prescrites :

A défaut d'étude géotechnique couvrant la conception, le pré-dimensionnement et l'exécution des fondations, ainsi que l'adaptation de la construction aux caractéristiques du site, conformément à la mission géotechnique type G0 + G12 spécifiée dans la norme NF P94-500 (1), les dispositions suivantes :

I-1-2-1 - la profondeur minimum des fondations est fixée à :

- 0,80 m en zone moyennement exposée (B2) ;
 - 1,20 m en zone fortement exposée (B1) ;
- sauf rencontre de sols durs non argileux à une profondeur inférieure ;
- sur terrain en pente et pour des constructions réalisées sur plate-forme en déblai ou déblai-remblais, ces fondations doivent être descendues à une profondeur plus importante à l'aval qu'à l'amont afin d'assurer une homogénéité de l'ancrage ;
 - les fondations sur semelles doivent être continues, armées et bétonnées à pleine fouille, selon les préconisations de la norme DTU 13-12 (1) : Règles pour le calcul des fondations superficielles (DTU : document technique unifié et ses annexes).

I-1-2-2 : les dispositions de conception et de réalisation des constructions suivantes :

- toutes parties de bâtiment fondées différemment et susceptibles d'être soumises à des tassements ou des soulèvements différentiels doivent être désolidarisées et séparées par un joint de rupture sur toute la hauteur de la construction ;
- les murs porteurs doivent comporter un chaînage horizontal et vertical liaisonné selon les préconisations de la norme DTU 20-1 (1) : Règles de calcul et dispositions constructives minimales ;

- la réalisation d'un plancher sur vide sanitaire ou sur sous-sol total est prescrite sauf si le dallage sur terre-plein fait l'objet de dispositions assurant l'atténuation du risque de mouvements différentiels vis-à-vis de l'ossature de la construction et de leurs conséquences, notamment sur les refends, cloisons, doublages et canalisations ;
- la mise en place d'un dispositif d'isolation thermique des murs en cas de source de chaleur en sous-sol.

Sous chapitre I-2 Mesures applicables à tous les autres bâtiments.

Ces mesures s'appliquent notamment :

- aux bâtiments à usage autre qu'habitation à l'exception des bâtiments à usage agricole et des annexes d'habitation non accolées
- aux opérations d'habitat groupé
- aux bâtiments d'habitation collectifs

Article I-2-1 - Est prescrite :

- la réalisation d'une étude définissant les dispositions constructives nécessaires pour assurer la stabilité des constructions vis-à-vis du risque avéré de tassement ou de soulèvement différentiel et couvrant la conception, le pré-dimensionnement et l'exécution des fondations, ainsi que l'adaptation de la construction aux caractéristiques du site, conformément à la mission géotechnique type G0 + G12 spécifiée dans la norme NF P94-500 (1).

Chapitre II- Mesures applicables à l'environnement immédiat de l'ensemble des constructions projetées

A défaut d'investigations ou d'études réalisées dans le cadre des missions géotechniques définies dans la norme NP P94-500 (1) et aboutissant à des dispositions contraires, les mesures suivantes sont applicables :

Article II-1 - Sont interdits :

- toute plantation d'arbre ou d'arbuste avide d'eau à une distance de la construction inférieure à leur hauteur à maturité (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes) sauf mise en place d'écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 m ;
- tout pompage à usage domestique entre début mai et début octobre dans un puits situé à moins de 10 m d'une construction et où la profondeur du niveau de l'eau (par rapport au terrain naturel) est inférieure à 10 m.

Article II-2 - Sont prescrits :

- le rejet des eaux pluviales ou usées dans le réseau collectif lorsqu'il existe. A défaut, les éventuels rejets ou puits d'infiltration doivent être situés à une distance minimale de 10 m de toute construction ;

- la mise en place de dispositifs assurant l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales (joints souples...) ;
- la récupération des eaux de ruissellement et leur évacuation des abords de la construction par un dispositif de type caniveau ;
- la mise en place, sur toute la périphérie de la construction, d'un dispositif d'une largeur minimale de 1,50 m, s'opposant à l'évaporation, sous la forme d'un écran imperméable sous terre végétale (géomembrane) ou d'un revêtement étanche (terrasse), dont les eaux de ruissellement seront récupérées par un dispositif d'évacuation de type caniveau ; il peut être dérogé à cette prescription en cas d'impossibilité matérielle (maison construite en limite de propriété par exemple).
- le captage des écoulements épidermiques lorsqu'ils existent, par un dispositif de drainage périphérique situé à une distance minimale de 2 m de toute construction ;
- l'arrachage des arbres et arbustes avides d'eau existants situés à une distance de l'emprise de la construction projetée inférieure à leur hauteur à maturité. En zone fortement exposée (B1), un délai minimum de un an doit être respecté entre cet arrachage et le démarrage des travaux de construction lorsque le déboisement concerne des arbres de grande taille (plus de 10 m de haut) ou en nombre important (plus de cinq). Toutefois ce délai pourra être ramené à six mois si il est compris entre octobre et avril .
- à défaut de possibilité d'abattage des arbres situés à une distance de l'emprise de la construction inférieure à leur hauteur à maturité, la mise en place d'écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 m.

Titre III- Mesures applicables aux constructions existantes

Les dispositions du présent titre s'appliquent à l'ensemble des zones à risques délimitées sur le plan de zonage réglementaire, sauf dispositions particulières résultant d'investigations ou d'études réalisées dans le cadre des missions géotechniques définies dans la norme NF P94-500.

Article III-1 - Sont définies les mesures suivantes :

- 1- le respect d'une distance supérieure à leur hauteur à maturité (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes) pour toute nouvelle plantation d'arbre ou d'arbuste avide d'eau, sauf mise en place d'écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 m ;
- 2- l'élagage voire l'arrachage des arbres ou arbustes avides d'eau implantés à une distance de la construction inférieure à leur hauteur à maturité (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes), sauf mise en place d'un écran anti-racine d'une profondeur minimale de 2 m ;
- 3- le respect des mesures préconisées par une étude de faisabilité, en application de la mission géotechnique G12 spécifiée dans la norme NF P94-500 (1), pour les travaux de déblais ou de remblais modifiant localement la profondeur d'encastrement des fondations ;
- 4- l'interdiction de pompage, à usage domestique, entre mai et octobre dans un puits situé à moins de 10 m d'une construction et où la profondeur du niveau de l'eau (par rapport au terrain naturel) est inférieure à 10 m.
- 5- le raccordement des canalisations d'eaux usées et pluviales au réseau collectif lorsqu'il existe ;
- 6- la mise en place de dispositifs assurant l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales (joints souples...) en cas de remplacement de ces dernières.
- 7- la récupération des eaux de ruissellement et son évacuation des abords de la construction par un dispositif de type caniveau ;

Article III-2

Les mesures 1, 3 et 6 définies à l'article III-1 sont rendues immédiatement obligatoires en zone fortement exposée (B1).

Article III-4

La mesure 4 définie à l'article III-1 est rendue obligatoire dans un délai de 1 an en zone fortement exposée (B1).

Article III-3

La mesure 5 définie à l'article III-1 est rendue obligatoire dans un délai de 2 ans en zone fortement exposée (B1) et en zone moyennement exposée (B2).

Article III-5

Les mesures 2, et 7 définies à l'article III-1 sont rendues obligatoires dans un délai de 5 ans en zone fortement exposée (B1).

Article III-6

La mesure 1 définie à l'article III-1 est rendue immédiatement obligatoire en zone moyennement exposée (B2).

(1), tous ces documents sont disponibles auprès de l'AFNOR

ANNEXE N° 2: LE DEBROUSSAILLEMENT

Le débroussaillage

N°1

non seulement
c'est un devoir
mais c'est aussi
une obligation



En tant que propriétaire d'un terrain bâti situé en Aquitaine, vous devez être concerné par le débroussaillage.

Peut-être l'ignorez vous ?

Savez-vous que l'Aquitaine, boisée sur 1,8 million d'hectares, est classée à **haut risque feu de forêt** depuis 1992 par la Commission Européenne ?

On sait aujourd'hui que de nombreux départs de feu pourraient être évités par **simple respect des mesures de prévention**.

L'une de ces mesures OBLIGATOIRES est le débroussaillage dont les dispositions sont définies par la Loi d'Orientation Forestière du 9 juillet 2001 et les règlements départementaux de protection de la forêt.

Qu'est-ce que le débroussaillage ?

→ Une obligation légale

Définition :

Le débroussaillage consiste à diminuer l'intensité et à limiter la propagation des incendies par la réduction des combustibles végétaux, d'une part, en garantissant une **rupture de la continuité du couvert végétal** et, d'autre part, en procédant à l'**élagage** des sujets maintenus ainsi qu'à l'**élimination des résidus** de coupes. (Art. L 321-5-3 du Code forestier).

Il s'agit donc de couper les plantes herbacées, les arbustes, élaguer les branches basses et éliminer les végétaux ainsi coupés (déchetterie, ...).

Pourquoi débroussailler ?

→ Pour se protéger

Le débroussaillage autour des bâtiments a pour objectifs de limiter la propagation du feu, de diminuer son intensité et de faciliter la lutte :

- en créant une zone moins conductrice entre la forêt et les habitations,
- en favorisant la discontinuité du feuillage entre les arbres, et entre le sous-bois et le branchage des arbres,
- en facilitant la circulation des véhicules de sapeurs-pompiers entre les habitations et la forêt.

Qui doit débroussailler ?

→ Celui qui occupe les lieux

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé doivent être effectués **par le PROPRIÉTAIRE** des constructions, terrains et installations ou son ayant droit ou le locataire non saisonnier.

(Art. L 322-3 du Code forestier).

Si besoin, le débroussaillage doit être effectué y compris sur les terrains voisins **après avoir informé leurs propriétaires**. Ceux-ci ne peuvent s'y opposer. (Art. L 322-3-1 du Code forestier).

Le non respect de cette obligation par le propriétaire peut :

- donner lieu à une amende de 30 € par m².
- engendrer une franchise supplémentaire d'assurance de 5000 € en cas de sinistre (Art. 10 de la Loi de modernisation de la sécurité civile du 13 août 2004).

→ Sur un périmètre précis

L'obligation de débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires sur les zones situées à **moins de 200 m** de terrains en nature de bois, forêts, landes, plantations ou reboisements.

(Art. L 321-1, L 321-6, L 322-3 du Code forestier).



Où débroussailler ?

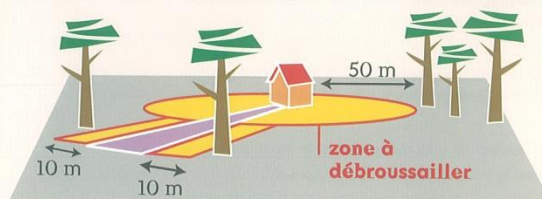
Principe :

Le débroussaillage incombe à celui qui crée le risque : **le propriétaire ou son ayant droit ou le locataire non saisonnier d'un terrain bâti ou à bâtir.**

Il est obligatoire dans un **rayon de 50 m** minimum autour des constructions. Cette obligation peut être portée à **100 m** par décision motivée du maire ou prescription dans un Plan de Prévention des Risques contre les Incendies de Forêt (PPRIF).

Renseignez-vous auprès de la mairie de votre commune.

→ Exemple : obligation de débroussaillage autour des constructions

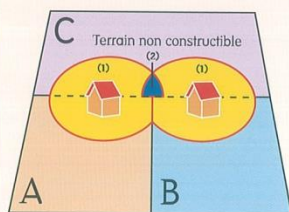


- 50 m ou 100 m aux abords des constructions
- 10 m de part et d'autre des voies privées d'accès à l'habitation

Cas particuliers :

Plusieurs cas de figures viennent compléter l'obligation :

1) Cas des obligations de débroussaillage sur les fonds voisins :



- (1) - A et B assument les travaux de débroussaillage dans un rayon de 50 m autour de leurs constructions.
- (2) - A et B partagent à parts égales la charge des travaux de débroussaillage sur le terrain voisin C.*

A et B préviennent C qui ne peut s'opposer aux travaux (Art. L 322-3-1 du Code forestier).

*Vous pouvez coordonner les travaux avec vos voisins afin d'en réduire les coûts.

Attention ! le débroussaillage doit être réalisé de façon continue sans tenir compte des limites de votre propriété (le feu ne s'arrête pas à votre parcelle).

2) Cas des zones urbaines :

Art. L 322-3 du Code forestier.

- zone urbaine délimitée par un PLU**
- ou POS**
- ZAC**
- lotissements
- opérations réalisées par les associations foncières urbaines

l'obligation de débroussaillage porte sur la **TOTALITÉ** des parcelles. Elle est à la charge du propriétaire ou son ayant droit.

Renseignez-vous auprès de la mairie de votre commune.

Textes réglementaires en vigueur :

- Code forestier
- Arrêtés préfectoraux relatifs à la protection de la forêt contre l'incendie dans les départements de la Dordogne de 06/2001, de la Gironde de 07/2005, des Landes de 07/2004, du Lot et Garonne de 12/2004.

**PLU : Plan Local d'Urbanisme, **POS : Plan d'Occupation des Sols, **ZAC : Zone d'Aménagement Concertée.

Comment débroussailler ?

Débroussailler consiste à réduire la densité de végétation au sol et aérienne



Réduire les herbes hautes, buissons, arbustes (sous bois), en densité trop importante. **Séparer** les cimes. **Élaguer** certains arbres.

→ Ces travaux peuvent être assurés personnellement ou sous-traités à une entreprise. Suivant les cas, le débroussaillage nécessite :

- une débroussaillieuse pour couper les herbes hautes, les buissons, les arbustes,
- une scie ou une simple hache pour les petites branches,
- une tronçonneuse.

→ Attention ! Vous devez **ramasser** les végétaux coupés ! Vous pouvez les évacuer en décharge autorisée.

NB : en région Aquitaine, la pratique d'une sylviculture professionnelle avec une intervention régulière suffit à réduire la continuité du combustible.

Renseignez-vous auprès de la mairie de votre commune.

Vous pouvez retrouver ces informations dans votre mairie, ou sur le site de la Préfecture de votre département :

www.dordogne.pref.gouv.fr
www.gironde.pref.gouv.fr
www landes.pref.gouv.fr
www.lot-et-garonne.pref.gouv.fr

ou sur le site de la DFCI :
www.dfcj-aquitaine.fr
www.draaf.aquitaine.agriculture.gouv.fr



Document réalisé par :

Le choix de la forêt protégée.

Crédits photos : DFCI Aquitaine, 632 Communication 05 56 44 14 74.

ANNEXE N°3; LEXIQUE

- Accès ; Linéaire de façade de terrain (portail) ou de la construction (porche), ou de l'espace (servitude, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain depuis la voie de desserte.
- Affouillement de sol; Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation de lors que sa superficie est supérieure à 100m² et que sa profondeur excède 2 mètres
- Alignement; L'alignement doit se comprendre, en l'absence de règlement et de précision contraire, comme la limite du domaine public au droit des parcelles privées.
En l'absence de plan d'alignement publié par la commune, l'alignement est fixé en fonction des limites physiques de la voie.
- Attique; Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 1m des façades. L'attique ne constitue pas un élément de façade.
- Arbres de haute tige; Arbres qui peuvent atteindre une hauteur de plus de 3 mètres si on les laisse pousser.
- Bâtiment; Construction présentant un espace intérieur utilisable
- Coefficient d'imperméabilisation, aussi appelé coefficient de ruissellement, se calcule d'après les éléments de la circulaire n°77-224 du 22 juin 1977. Il désigne le rapport du volume d'eau obtenu après ruissellement sur l'unité foncière concernée, par le volume d'eau tombé sur cette même surface.
Pour chaque unité foncière devant supporter un nouvel aménagement, le coefficient de ruissellement ne devra pas dépasser une valeur fixée, le cas échéant, dans le plan de zonage des eaux pluviales.
Lorsque le coefficient de ruissellement maximum ne pourra être respecté, le constructeur, après accord des services techniques de la commune, devra prendre à sa charge la réalisation d'un ouvrage tel que bassin de retenue ou tout autre dispositif donnant un résultat équivalent.
Une note de calcul, un plan masse avec l'indication des différents revêtements de sol ainsi qu'un descriptif de l'ouvrage éventuel à réaliser devront être joints à toute demande d'autorisation d'urbanisme.
Dans le cas d'une opération groupée, le coefficient d'imperméabilisation sera calculé sur l'ensemble de l'opération et une mutualisation des éventuelles mesures compensatoires nécessaires sera possible.
- Comble; Volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment
- Construction; travaux, bâtiments, équipement, entrant dans le champ d'application du permis de construire, à destination d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations; ou tout ouvrage, outillage, installation impliquant une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol. Les constructions visées par le règlement sont celles définies par l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise au sol au sens de l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme.
Il est rappelé que les constructions soumises à autorisation sont définies par le code de l'urbanisme.
- Construction annexe; Sont considérées comme constructions annexes les remises, les abris de jardins, les abris bois, les garages, les locaux vélos, les piscines, les pergolas... ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale. La construction annexe peut être accolée ou séparée de la construction principale.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif; Cette catégorie recouvre les installations assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin général.

- Égout de toit; Élément recueillant les eaux pluviales de la toiture.
- Éléments architecturaux; Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que corniches, auvents, bandeaux, soubassement, appui de baie, les ouvertures telles que les lucarnes» mais ne créant pas de surface de plancher. Ces éléments peuvent déroger aux règles de hauteur seulement dans les cas où leur longueur représente moins de 50% de la longueur de la toiture ou de la façade sur laquelle ils sont installés.
- Emprise au sol; L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (*Article R420.1 du code de l'urbanisme*). Les rampes d'accès aux constructions, les bassins de piscine, les bassins de rétention maçonnés sont également constitutifs d'emprise au sol.
- Emprise publique; Tout espace public ne pouvant être qualifié de voie publique (aires de stationnement, places, jardins publics....)
- Équipements techniques de superstructure; Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :
 - . d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif ;
 - . et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes « dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1ers des différents règlements de zones.
- Exhaussement de sol; Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et sa hauteur excède 2 mètres.
- Façade principale; La façade principale est la façade où est localisée l'entrée principale du bâtiment.
- Faîtage; Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.
- Hauteur des constructions; Différence d'altitude entre le sol naturel et le point haut de la construction, qui peut être l'égout des toits ou le faitage selon les prescriptions du plan local d'urbanisme.
- Limite séparative; La limite séparative est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet et un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie sur laquelle le terrain d'assiette du projet prend accès.
On distingue :
 - . Les limites séparatives de fond de parcelle : il s'agit de limites séparatives d'unités foncières qui n'aboutissent pas à une voie ou emprise publique sur laquelle le terrain prend accès ;
 - . Les limites séparatives latérales : il s'agit de limites d'unités foncières qui aboutissent à une voie ou emprise publique.
- Niveaux; Les niveaux correspondent au rez de chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux les sous-sols et les surfaces de plancher des mezzanines.
- Terrain d'assiette; Le terrain d'assiette est constitué par l'unité foncière, définie comme un ilot de propriété d'un seul tenant, délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cernent. Le terrain d'assiette peut être constitué d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

- Terrain naturel; Le terrain naturel correspond au niveau du sol naturel dans son état antérieur aux remaniements et aux travaux entrepris pour la réalisation du projet. En sont exclus les déblais et remblais éventuels liés à la réalisation antérieure d'un sous-sol.
- Unité foncière; Une unité foncière est une propriété foncière constituée d'une ou plusieurs parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.
- Voie; Espace du domaine public ou privé destiné à la circulation des véhicules desservant plusieurs parcelles.
- Voie de desserte; Voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, donnant accès au terrain sur lequel est projeté la construction.