
Département de la Dordogne

COMMUNE D'AGONAC

Plan Local d'Urbanisme

*Pièce écrite n°4 – Règlement suite à la
Modification n°1 approuvée le 01.06.17*



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

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	6
CHAPITRE 1 - ZONE URBAINE UA.....	7
CHAPITRE 2 - ZONE URBAINE UB.....	24
CHAPITRE 3 - ZONE URBAINE UC.....	43
CHAPITRE 4 - ZONE URBAINE UY.....	51
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	58
CHAPITRE 5 - ZONE D'OUVERTURE A L'URBANISATION 1AU.....	59
CHAPITRE 6 - ZONE D'OUVERTURE A L'URBANISATION 1AUA.....	68
CHAPITRE 7 - ZONE D'OUVERTURE A L'URBANISATION DIFFEREE 2AU.....	77
CHAPITRE 8 - ZONE D'OUVERTURE A L'URBANISATION 2AUY	81
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	89
CHAPITRE 9 - ZONE NATURELLE PROTEGEE POUR PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE A.....	90
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	112
CHAPITRE 10 - ZONE NATURELLE PROTEGEE EN RAISON DE LA QUALITE DE SES SITES ET DE SES PAYSAGES N.....	113

TITRE I :
DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Agonac située dans le département de la Dordogne.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

1 - Le présent règlement ne fait pas obstacle aux articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent à celles des articles R 111-2 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R 111-14.2, R 111-15 et R 111-21 qui restent applicables.

2 - Le présent règlement ne fait pas obstacle aux prescriptions prises au titre de législations spécifiques :

- Les périmètres visés à l'article R 123-13 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols.
- L'article L 421-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- Les articles L 111-9, L 111-10, L 123-6 et L 313-2 du Code de l'Urbanisme, sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer
- Les lois d'aménagement et d'urbanisme
- Les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières. Celles-ci font l'objet d'une annexe au présent règlement et sont reportées sur le document graphique intitulé « Plan des Servitudes d'Utilité Publique ».
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
- La protection des zones boisées en application du Code Forestier.
- Les droits des tiers en application du Code Civil.
- Le Code de l'Habitat et de la Construction.
- Le Code de la Santé Publique.
- L'article L 414-4 du Code de l'Environnement.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.

Le territoire communal est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger délimitées sur les documents graphiques à l'échelle 1/5000. Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

1 - Les zones urbaines « U », auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les parties de la commune déjà urbanisées et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ces zones sont :

- **Chapitre I : Zone UA (un indice « i » a été défini pour les terrains inscrits au sein de la zone inondable du PPRI).**
- **Chapitre II : Zone UB (un indice « i » a été défini pour les terrains inscrits au sein de la zone inondable du PPRI).**
- **Chapitre III : Zone UC.**
- **Chapitre IV : Zone UY.**

2 - Les zones à urbaniser « AU », auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les parties de la commune à caractère naturel, destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Cette zone comprend deux secteurs spécifiques :

*** 1AU :** Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant d'assainissement, existants à la périphérie immédiate de la zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et par le règlement.

*** 2AU :** Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant d'assainissement, existants à la périphérie immédiate de la zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Ces deux secteurs spécifiques sont par ailleurs indicés à des sous-secteurs :

- **Chapitre V : Zone 1AU + secteur 1AU* + secteur 1AU**.**
- **Chapitre VI : Zone 1AUa + secteur 1AUa* + secteur 1AUa** + secteur 1AUa***.**
- **Chapitre VII : zone 2AU.**
- **Chapitre VIII : Zone 2AUy.**

3 - Les zones agricoles « A », auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les parties de la commune, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Ces zones sont :

- Chapitre IX : Zone A + secteur Aep + secteur Ap (un indice « i » a été défini pour les terrains inscrits au sein de la zone inondable du PPRI).

4 - Les zones naturelles et forestières « N » à protéger, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V, sont les parties de la commune, équipées 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.

Ces zones sont :

- Chapitre X : Zone N + secteur Nec + secteur Nh + secteur NI + secteur Np (un indice « i » a été défini pour les terrains inscrits au sein de la zone inondable du PPRI).

Le document graphique fait en outre apparaître :

- **Les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer**, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-16 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affection boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.
- **Les emplacements réservés.** Ce sont des terrains que le Plan Local d'Urbanisme affecte à la création des voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts, ou d'opérations pour réaliser des programmes de logements, et qui en attendant d'être acquis par la collectivité, sont rendus inconstructibles. Le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme, mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.
- **Les éléments de paysage** identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme.
- **Les zones soumises au risque technologique** relatif au transport de gaz haute pression.
- **La limite de la zone inondable du Plan de Prévention du Risque Inondation.**
- **Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A ou N**, sous réserve que lesdits bâtiments aient un intérêt architectural et patrimonial et ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère de

la zone. Ils sont repérés sur le plan de zonage et les fiches descriptives sont consultables en annexe. Les références cadastrales des bâtiments concernés sont les suivants :

En zone N du PLU	En zone A du PLU
<ul style="list-style-type: none">- H254- H254- B40- B218- D987- F80- G336- A479- E330- B929- G230- G225- G71- C56- G312- F154- E222- E837- A228.	<ul style="list-style-type: none">- A138- F277- F275- F1665- F1664- A402- D766- D169- D169- B110- B114- E280- G193- G197- D549- G343- B1327- B1328- A419- H259- H259- F1597- F334- C169- C685- E47- B270- C571- D75- D75- H390- E247- D560.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES.

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques, ...), la configuration des parcelles (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou

emprises publiques, ...) et le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur, ...).

L'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

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

<p>TITRE II :</p> <p>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</p>
--

CHAPITRE 1 - ZONE URBAINE UA

Caractère de la zone

Cette zone englobe le secteur ancien et historique de l'agglomération d'Agonac, véritable cœur de bourg à caractère central, d'habitations, de commerces, de bureaux..

Le caractère de la zone se traduit par la forte densité des constructions.

Les constructions se caractérisent par une implantation généralement à l'alignement de la limite de l'emprise publique, l'alignement étant matérialisé par un élément de clôture lorsque les constructions sont implantées en retrait.

Les constructions se caractérisent par une implantation généralement en ordre continu (touche les limites séparatives latérales) ou semi-continu (touche une des limites séparatives latérales) le long des voies.

Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone est définie par un tissu urbain régi par un réseau d'assainissement collectif existant.

La vocation de cette zone est de conserver, en la renforçant, l'intégration de l'habitat, du commerce et de l'artisanat.

Les constructions futures devront s'harmoniser avec la forme urbaine existante et en préserver l'ordonnancement et le caractère architectural.

Un indice « i » a été défini pour les terrains inscrits au sein de la zone inondable du PPRI.

RAPPELS

1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalables, conformément aux dispositions des articles R 421-2 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

3 - Les démolitions sont soumises à l'autorisation, prévue à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, en particuliers dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et pour les constructions identifiées par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'alinéa 7 de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'alinéa 7 de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-23 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme :

- La démolition du bâti et mobilier urbain dit du petit patrimoine (muret, lavoir, puits, ...) repérés sur le plan de zonage comme élément remarquable du paysage est soumise à l'Architecte des Bâtiments de France au regard de la protection ou de la mise en valeur des ensembles ainsi protégés et à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres, arbres isolés, repérés sur le plan de zonage comme élément remarquable du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont autorisés que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou par des aménagements nécessaires à la circulation publique, à des cheminements piétons et/ou cyclables, ou à des équipements d'intérêt collectif

4 - Les constructions et les extensions de construction devront être implantées à une distance des berges des cours d'eau, ruisseaux et fossés au moins égale à 10 mètres.

5 - Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

6 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Défrichement :

7 - Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

Trame de la zone inondable déterminées par le Plan de Prévention du Risque Inondation, définie au titre de l'article R. 123-11-b, et identifiée par un indice « i » au sein des documents graphiques :

8 - Les occupations ou utilisations du sol autorisées au sein de la zone doivent prendre en compte les prescriptions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Inondation ; en particulier, toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des constructions existantes ou modifiées, dans les conditions définies par le Plan de Prévention du Risque Inondation

9 - Les dispositions particulières du règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation s'appliquent à toutes demandes d'autorisation d'urbanisme

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les constructions nouvelles, les extensions de construction ou les installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, ou avec la capacité des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1.2 - Les constructions destinées à l'industrie.

1.3 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole.

1.4 - Les constructions destinées à l'exploitation forestière.

1.5 – L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravière.

1.6 – Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt

1.7 – Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage, de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière, les dépôts de déchets de toute nature, et en particulier ceux en vue de la récupération de matériaux

1.8- L'installation de caravanes isolées de plus de trois mois, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément aux articles R 111-38 et R 111-40 du Code de l'Urbanisme ainsi que l'entreposage de plus d'une caravane par unité foncière.

1.9 – L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de parcs résidentiels de loisir, est interdite

SECTEURS COUVERTS PAR LA TRAME DE LA ZONE INONDABLE DETERMINEE PAR LE PPRI, DEFINIE AU TITRE DE L'ARTICLE R.123-11-b, ET IDENTIFIEE PAR UN INDICE « i » AU SEIN DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

1.10 – Toutes les occupations et utilisations du sol interdites au sein des dispositions réglementaires prescrites par le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de la Beauronne annexé au présent règlement

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

2.1 – Les constructions, les extensions de construction, et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à la condition que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement

2.2 – La reconstruction, après sinistre, d'une construction est autorisée à la condition de respecter les dispositions prévues à l'article UA11

SECTEURS COUVERTS PAR LA TRAME DE LA ZONE INONDABLE DETERMINEE PAR LE PPRI, DEFINIE AU TITRE DE L'ARTICLE R.123-11-b, ET IDENTIFIEE PAR UN INDICE « i » AU SEIN DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

2.3 – Les constructions, les extensions de construction, et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif situées au sein de la trame de la zone inondable déterminée par le Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de la Beauronne sont autorisées à la condition de respecter les prescriptions réglementaires inscrites au sein du règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de la Beauronne annexé au présent règlement

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA3 : ACCES ET VOIRIE

ACCES

3.1 - Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi que la collecte des ordures ménagères.

3.2 – Tout nouvel accès doit respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

3.3- Tout nouvel accès doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante sur la voie.

VOIRIE

3.4 – Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ainsi que le passage des engins de collecte des ordures ménagères.

3.5 – L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Dispositions particulières

3.6 – Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, sans changement de destination et pour une construction annexe séparée, qui sont situées sur un terrain dont l'accès ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

4.1 – Toute construction à caractère d'habitat, de commerce, de service et d'artisanat, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

Monsieur le préfet de la Dordogne doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle, tout immeuble existant réhabilité, tout groupement d'habitation ou ensemble collectif doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées, dans les conditions du Code de la Santé.

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif doit être réalisé par des canalisations souterraines en respectant les caractéristiques du réseau.

4.3 – L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales.

4.4 – Le traitement et l'élimination des eaux usées autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité

4.5 – L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra éventuellement exiger des pré-traitements.

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement devront être résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

4.7 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, les eaux pluviales pourront s'écouler sur la parcelle voisine à la condition de ne pas aggraver la situation.

4.8 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement

AUTRES RESEAUX

4.9 – Toute installation ou construction nouvelle, tout immeuble existant réhabilité, tout groupement d'habitation ou ensemble collectif doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'électricité.

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

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques appartiennent aux domaines publics, elles doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE UA5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 – Non réglementé

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

6.1 - Le long des routes départementales, des voies communales, des chemins ruraux et des autres voies publiques :

Les constructions nouvelles et les extensions de constructions doivent être édifiées à l'alignement de la limite de l'emprise publique.

Dispositions particulières

6.2 – Une implantation différente par rapport à l'emprise publique pourra être admise dans les cas suivants, à la condition que l'implantation de la construction ou de l'extension de la construction assure un raccordement harmonieux avec les constructions en bon état implantées soit sur le terrain soit sur les terrains contigus :

- * pour les constructions, les extensions de construction et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- * Lorsque la construction nouvelle ou l'extension d'une construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une construction existante implantée en limite d'emprise publique et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article UA3
- * Lorsque la construction nouvelle ou l'extension d'une construction est édifiée sur une unité foncière sur laquelle a déjà été réalisée une construction à la date d'approbation du PLU, l'implantation de la construction nouvelle ou de l'extension de la construction doit respecter un recul vis à vis de l'emprise publique identique à celui de la construction existante située sur le terrain
- * Lorsque la construction nouvelle ou l'extension d'une construction est édifiée sur une unité foncière contigue à une unité foncière sur laquelle a déjà été réalisée une construction à la date d'approbation du PLU, l'implantation de la construction nouvelle ou de l'extension de la construction doit respecter un recul vis à vis de l'emprise publique identique à celui de la construction existante située sur l'unité foncière voisine

ARTICLE UA7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Les constructions et les extensions de construction doivent être implantées de la manière suivante :

- * Soit le long des limites séparatives
- * Soit avec un recul minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Dispositions particulières

7.2 – Une implantation différente par rapport aux limites séparatives pourra être admise dans les cas suivants, à la condition que l'implantation de la construction ou de l'extension de la construction assure un raccordement harmonieux avec les constructions en bon état implantées soit sur le terrain soit sur les terrains contigus :

- * pour la réfection ou l'extension d'une construction existante dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante
- * pour les constructions, les extensions de construction et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

8.1 – Non réglementé.

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL

9.1 – Non réglementé.

ARTICLE UA10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION

La hauteur se mesure du faitage au sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas de constructions à toit-terrasse, la hauteur se mesure de l'acrotère au sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

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

HAUTEUR

Construction nouvelle et extension de construction destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat

10.1 - La hauteur de la construction nouvelle et l'extension d'une construction ne peut excéder la hauteur de la construction limitrophe mesurée au faitage ou à l'acrotère en ce qui concerne le toit-terrasse

Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits

10.2 - La hauteur de la construction nouvelle et l'extension d'une construction ne peut être inférieure de plus de 2 mètres à la hauteur de la construction limitrophe la moins élevée mesurée au faitage ou à l'acrotère en ce qui concerne le toit-terrasse

Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits

Construction annexe non incorporée à la construction destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat

10.3 – Les constructions annexes ne pourront dépasser 4,50 mètres mesurée au faitage ou à l'acrotère en ce qui concerne le toit-terrasse

Dispositions particulières

10.4 – Une hauteur différente pourra être admise dans les cas suivants, à la condition que la hauteur de la construction assure un raccordement harmonieux avec la hauteur des constructions en bon état implantées soit sur le terrain soit sur les terrains contigus :

* pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une construction destinée à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat (cheminées et autres superstructures, ...) ;

* pour la reconstruction après sinistre d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et dont la hauteur mesurée au faitage est supérieure aux valeurs réglementées ci-dessus ; dans ce cas, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante à la date d'approbation du PLU si cette dernière était supérieure à la hauteur maximale autorisée

* pour les constructions, les extensions de construction et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

11.1 – les règles des alinéas suivants et relatifs aux dispositions traditionnelles ne s'appliquent pas pour les constructions aux techniques d'architecture bioclimatique ou d'éco-construction, ainsi que l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique ou la faible consommation énergétique des constructions sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants

11.2 – Les constructions doivent accompagner la topographie du lieu dans lequel elles s'inscrivent

CONSTRUCTION EXISTANTE DESTINEE A L'HABITATION

Façades

11.3 – Généralités :

On entend par façade toute élévation d'un bâtiment donnant sur les voies et espaces publics ou sur les cours et jardins privés.

A l'occasion de travaux concernant les façades, tous les réseaux privés (eaux usées, télécommunications, électricité, etc. ...), à l'exception des eaux pluviales, seront dissimilés.

Des échantillons des enduits, peintures et badigeons seront soumis pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France ou à son représentant.

Enduits

11.4 – Façades en maçonnerie de pierre, de brique ou autre : à l'exception des maçonneries en pierre de taille ou en moellons de pierre soigneusement montés, les façades seront enduites au mortier de chaux naturelle avec incorporation de sable de carrière coloré de provenance locale, de granulométrie fine (0,4 à 0,6). Les chaux de type artificielles et les enduits au ciment sont interdits.

11.5 – D'une manière générale, les enduits seront lissés à la truelle ou talochés (ou jetés recoupés ou au balai), non parfaitement dressés, non texturés. Les enduits anciens dont l'état le permet seront conservés et les autres déposés. Les enduits seront dressés de manière rectiligne autour des encadrements, en recouvrement des harpages d'encadrements.

11.6 – Un badigeon de chaux pourra être appliqué sur les enduits ou les pierres afin d'en redresser la teinte pour être harmonisée avec l'environnement.

11.7 – Les façades en moellons soigneusement assisés pourront être enduites à pierre vue avec des enduits à la chaux naturelle.

Ravalement

11.8 – Dans le cas de ravalement partiel, c'est à dire reprise ponctuelle de l'enduit (inférieure à 20% de la surface totale de l'enduit) ou remise en peinture d'un enduit existant ne respectant pas les prescriptions ci-dessus, il est autorisé de réaliser ce ravalement avec les mêmes matériaux et finitions que l'existant.

Encadrement de baies

11.9 – Les éléments d'encadrements en pierre, brique ou bois seront laissés apparents. Les éléments de modénature seront rejointoyés au mortier de chaux naturelle, de préférence aérienne. Les joints seront repris en creux ; les joints en saillie ou rubanés sont interdits. Le remplacement d'éléments en pierre de taille dégradés sera réalisé par incrustation de pierre de même nature ayant une épaisseur minimale de 15 cm en parement plan et de 20 cm en angle, avec une finition manuelle à l'identique.

11.10 – Les pierres ou briques d'encadrements et de corniches pourront recevoir un badigeon destiné à en redresser l'aspect (imitation de briques et de joints) à condition que celui-ci soit homogène sur l'ensemble du bâtiment, suivant la palette déposée en Mairie. Les éléments altérés ou dégradés seront remplacés par des briques de même dimension et couleur et montés au mortier de chaux naturelle.

Les encadrements en bois et les structures de pans de bois recevront une peinture suivant la palette déposée en Mairie. Elle sera appliquée après brossage profond des peintures anciennes sur les éléments moulurés.

11.11 – Les encadrements en béton ou en surépaisseur d'enduit sont interdits. Lorsque aucun encadrement n'est présent, les enduits seront retournés en tableau jusqu'à la menuiserie.

Baies

11.12 – Les vestiges d'architectures anciennes ou les baies de remploi seront marqués suivant leur importance et insertion dans la composition de l'édifice. Il pourra être exigé de dégager des baies anciennes bouchées ou de compléter des vestiges présentant des lacunes pour restituer leur lisibilité.

11.13 – La création de baies nouvelles ou l'agrandissement de baies existantes pourront être autorisées pour des raisons d'ordonnement architectural ; elles seront soumises pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France et devront reprendre les dispositions de baies existantes, en dimensions, alignements, proportions et matériaux d'encadrement.

11.14 – Les baies anciennes ne pourront être supprimées ou occultées, sauf si elles portent atteinte à l'ordonnement de la façade par leur style, leur dimension, leur proportion ou leur disposition et uniquement après avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.

11.15 – Les appuis des baies seront conformes à l'encadrement, en pierre ou en bois. Les appuis en béton sont interdits.

11.16 – La création d'oriels, bow-windows, loggias est interdite sauf disposition existante contraire attestée.

11.17 – Tout entresollement ou faux-plafond qui viendrait dans l'emprise des baies sera arrêté au moins à 80 cm en retrait du nu intérieur du mur.

Menuiseries

11.18 – Les menuiseries anciennes (vantaux, volets, châssis, portes de grange, devantures de magasin, portes fenêtres, etc. ...) seront maintenues et restaurées si leur état le permet.

11.19 – Les éléments de quincailleries portant atteinte au style de la menuiserie seront remplacés.

11.20 – Les menuiseries de remplacement seront en bois, de préférence locaux, avec éventuellement leurs pièces d'appui en bois durs ; elles pourront, pour des raisons économiques, être réalisées en bois exotiques. Les menuiseries seront peintes de couleur mate dans une teinte gris clair ou blanc cassé.

11.21 – Les menuiseries seront soit réalisées à l'identique pour les menuiseries présentant un intérêt patrimonial ou situées dans la continuité de menuiseries conservées. La proportion des carreaux se rapportera à la forme des percements et à l'époque de référence. Les petits bois collés, clipsés ou à l'intérieur sont interdits.

11.22 – Les portes auront un dessin sobre et approprié à la situation et à l'époque de référence, qu'il s'agisse de portes de granges ou de portes d'entrée. Sur les élévations non visibles ou en retrait du domaine public, il pourra être autorisé de remplacer les portes de granges par des baies vitrées suivant les prescriptions ci-dessus.

11.23 – Les portes de garages devront être de type bois à lames larges ou à panneaux, sans carreau ni hublot peintes dans des teintes sombres (bordeaux, marron, etc. ...).

11.24 – Leurs dispositifs de manœuvre et d'enroulement devront être invisibles du domaine public.

Volets

11.25 – Les volets extérieurs seront de type bois, à double lame ou à panneaux et traverses ou encore persiennés.

11.26 – Les volets à barre et à écharpe sont interdits. Les volants roulant sont interdits.

Vitrages

11.27 – Les vitrages des menuiseries seront en glace claire, éventuellement sablés pour des baies de petites dimensions non visibles du domaine public. Ils seront de composition et d'épaisseur adaptée à la menuiserie en fonction de son profil déterminé par l'époque de référence du bâtiment. Les vitrages réfléchissants sont interdits ainsi que les films occultants ou décoratifs et les brise-soleil de toute nature.

Ferronneries

11.28 – Les ferronneries anciennes de qualité seront maintenues et restaurées. Les ferronneries existantes étrangères à l'architecture de l'édifice seront déposées et remplacées. Les ferronneries nouvelles seront soumises pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France ; leur structure, dessin et dimensions seront accordées à l'architecture de l'édifice.

11.29 – Les ferronneries de type aluminium sont interdites. Les ferronneries seront peintes dans des teintes sombres.

11.30 – Les dispositifs de protection extérieure seront fixes ou repliables en tableau ou sur les trumeaux, et leur dessin sera soumis pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France ; il respectera les mêmes prescriptions que les autres ferronneries. Les stores métalliques de protection des locaux devront être évités ; il leur sera préféré des vitrages anti-effraction. Cependant, des stores métalliques de protection pourront être autorisés s'ils sont placés à l'intérieur des baies, derrière les vitrages.

11.31 – Les portails, portillons et grilles de clôture respecteront les mêmes principes.

Devantures commerciales

11.32 – Les façades commerciales éventuellement créées seront en devanture, sans affecter la structure de l'édifice ; elles ne dépasseront pas la hauteur du rez-de-chaussée. Elles seront de type bois peint. Leur dessin et leur modénature seront soumis pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France et seront en harmonie avec le bâtiment. Dans le cas de commerce sur plusieurs bâtiments, il sera pratiqué autant de devantures différentes que de bâtiments. Les bannes seront de la largeur de la devanture, de couleur unie et les boîtiers de commandes seront situés à l'intérieur.

11.33 – La tonalité des enseignes sera discrète.

11.34 – Les enseignes seront limitées à une enseigne en drapeau et une enseigne en applique par activité.

11.35 – Les enseignes drapeau seront placées sous les appuis des baies du 1^{er} étage. Leur aspect sera soigné par un dessin étudié d'une taille en harmonie avec la façade (80x80). L'emploi des matériaux suivants sera recommandé : fer forgé, métal découpé, verre clair gravé.

11.36 – Les néons et tubes fluorescents sont interdits. Les caissons lumineux seront exceptionnellement autorisés : lettres apparaissant en clair sur un fond foncé. Les enseignes en appliques peuvent être rétroéclairées par spots.

11.37 – Les pré-enseignes sont interdites sauf si elles sont intégrées au mobilier urbain (sur réglettes).

Divers

11.38 – Les antennes, y compris paraboliques, seront invisibles de la voie publique (sauf en cas d'impossibilité technique, elle seront alors transparentes) et de préférence incorporées au volume des combles.

Toitures

11.39 – Toute modification des volumes existants est interdite, sinon pour retrouver des dispositions d'origine disparues et attestées ou pour remédier à des problèmes d'étanchéité. Toute adjonction de lucarne, chiens assis, ouvertures non intégrées, etc. ... sont interdites sauf pour des lucarnes à 2 ou 3 eaux anciennes attestées et à restituer.

Les fenêtres de toit respectant les dispositions suivantes sont autorisées à concurrence d'une ouverture par rampant, de dimension maximum de 78x98 cm et de ne pas être visibles du domaine public.

Couvertures

11.40 – Les couvertures seront :

* en tuiles plates pour les bâtiments principaux, de format petite moule, (posées sur des liteaux cloués sur des chevrons pour une pente supérieure à 120%, toutes les tuiles sont clouées). Les arêtières seront réalisés avec un mortier de chaux. Les faîtages seront à embarures réalisés avec des tuiles creuses scellées au mortier. Les noues seront droites ou croisées à noquets. Les noues métalliques apparentes sont interdites. Pour les bâtiments exceptionnels, les tuiles seront patinées ou vieilles.

* en tuiles creuses neuves ou de remploi, (également appelées « canal » ou « tige de bottes ») de terre cuite rouge « de pays », à l'exclusion des tons orangés, paillés, bruns ou gris. Les tuiles creuses neuves auront un galbe faible, proche de celui des tuiles anciennes. Les tuiles de faîtages et de rives seront également creuses, scellées au mortier de chaux. Les tuiles de rive ne seront pas rabattues en pignon, mais disposées sur une demi-tuile scellée ou sur une chanlatte de rive complètement recouverte. Les tuiles d'arêtières seront de même dimension que les pans de toiture. Il pourra dans certains cas être maintenu ou prescrit des tuiles dites « mécaniques » de tonalité brun-foncé.

Rives et égouts, débords

11.41 – Les avancées habillées ou coffrées sont interdites.

Les égouts seront soit en débord, soit supportés par une génoise ou une corniche en pierre ou en brique enduite. Les rives latérales en débords sont interdites.

Pour les corniches en pierre, les prescriptions pour les façades seront appliquées.

Les débords de couvertures éventuels seront supportés par des chevrons de section importante (12x14 environ), avec un volige large, l'ensemble étant peint d'une teinte unique suivant la palette déposée en Mairie. Leur profondeur sera fonction de la situation de l'immeuble mais ne sera pas inférieure à 25 cm.

Zinguerie et divers

11.42 – Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières seront de type zinc naturel ou cuivre. Les dauphins seront de formes simples et rectilignes. Les dauphins seront autorisés sur les seules voies passantes et seront en fontes. Les ouvrages de type PVC ou aluminium sont interdits.

Les conduits de fumées, conduits aérauliques et diverses souches en toiture seront regroupés en un seul volume, sauf si ses dimensions devaient être trop importantes, auquel cas deux volumes peuvent être envisagés. Ils seront, suivant les dispositions existantes, en briques, en pierres ou enduits suivant des dispositions identiques aux façades.

CONSTRUCTION NEUVE DESTINEE A L'HABITATION, EXTENSION DE CONSTRUCTION DESTINEE A L'HABITATION, CONSTRUCTION ANNEXE DE CONSTRUCTION DESTINEE A L'HABITATION

11.43 – Dispositions générales :

Les constructions à édifier (extension ou annexes) devront s'inspirer des bâtiments existants, quant à leurs compositions, volumes et détails architectoniques. En particulier, chaque construction nouvelle devra être établie dans la recherche d'une continuité typologique avec les constructions contiguës, d'une harmonie avec le paysage bâti et naturel environnant.

Les couleurs des revêtements et finitions devront être choisies dans le nuancier disponible en Mairie.

Façades

11.44 – Généralités :

On entend par façade toute élévation d'un bâtiment donnant sur les voies et espaces publics ou sur les cours et jardins privés.

Des échantillons des enduits, peintures et badigeons seront soumis pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France ou à son représentant.

Composition, principes généraux, matériaux

11.45 – Sur la voie publique, les façades seront préférentiellement « lisses » : les balcons, oriels, bow-windows, loggias, marquises, vérandas, etc. ..., sont interdits ; sur les espaces non visibles du domaine public, les façades seront principalement « lisses » mais pourront comporter des balcons, oriels, loggias, marquises ou vérandas, sous réserve de respecter les autres dispositions du présent règlement.

11.46 – Sur la voie publique, les percements seront de dimensions et de proportions proches de celles des percements existants, régulièrement ordonnancés ; pour les bâtiments à usage d'habitation ou de stockage, l'une des ouvertures pourra être de dimension plus vaste, à l'instar des portes de bâtiments agricoles. Sur les espaces arrières ou latéraux, les mêmes principes seront adoptés, mais les ouvertures plus vastes pourront être plus nombreuses. Les baies de commerces obéiront aux principes des devantures.

11.47 – Pour les bâtiments publics, l'une des façades pourra être plus largement vitrée.

11.48 – Sont interdits :

- * les matériaux destinés à être enduits laissés apparents
- * les vêtues diverses : façade en bois (sauf pour les annexes inférieures à 20m²), métal, carrelage, matériaux de synthèse, y compris pierre agrafée, etc. ...
- * les imitations de matériaux naturels
- * les vêtues présentant un enduit superficiel, sauf si aucun joint n'est visible en aucun point, et à condition que l'enduit superficiel respecte les principes généraux des enduits

Enduits

11.49 – Façades en maçonnerie de blocs de béton préfabriqué, de béton, de pierre ou de brique : à l'exception des maçonneries en pierre de taille ou en moellons de pierre soigneusement montés qui pourront être laissés apparents, les façades seront enduites au mortier de chaux naturelle avec incorporation de sable de carrière coloré de provenance locale, de granulométrie fine (0,4x0,6)

11.50 – Les chaux artificielles sont interdites. Toutefois, des enduits « monocouche » à base de chaux hydraulique sont autorisés à condition qu'ils reçoivent un badigeon. Les enduits au ciment sont interdits.

11.51 – Les enduits seront lissés à la truelle ou talochés ou jetés recoupés ou au balai, non parfaitement dressés, non texturés. Les enduits seront dressés de manière rectiligne autour des encadrements, en recouvrement des harpages d'encadrements.

11.52 – Un badigeon de chaux pourra être appliqué sur les enduits ou les pierres et en redresser la teinte pour être en harmonie avec l'environnement.

11.53 – Les façades en moellons soigneusement assisés seront enduites à pierre vue avec des enduits à la chaux naturelle.

Ravalement

11.54 – Dans le cas de ravalement partiel, c'est à dire reprise ponctuelle de l'enduit (inférieure à 20% de la surface totale de l'enduit) ou remise en peinture d'un enduit existant ne respectant pas les prescriptions ci-dessus, il est autorisé de réaliser ce ravalement avec les mêmes matériaux et finitions que l'existant.

Encadrement de baies

11.55 – Les éléments d'encadrements des façades seront de type pierre et seront laissés apparents.

11.56 – Les éléments d'encadrements des lucarnes pourront être en bois et respecteront les prescriptions relatives aux pans de bois.

11.57 – Les éléments de modénature seront rejointoyés au mortier de chaux naturelle, de préférence aérienne. Les joints seront repris en creux ; les joints en saillie ou rubanés sont interdits.

11.58 – Les pierres d'encadrements et de corniches pourront recevoir un badigeon destiné à en redresser l'aspect, à condition que celui-ci soit homogène sur l'ensemble d bâtiment, suivant la palette déposée en Mairie.

11.59 – Les encadrements en béton ou en surépaisseur d'enduit sont interdits. Lorsque aucun encadrement n'est prévu, les enduits seront retournés en tableau jusqu'à la menuiserie.

11.60 – Il est cependant recommandé de prévoir un encadrement de baie suivant les dispositions ci-dessus.

Baies

11.61 – Les appuis des baies seront conformes à l'encadrement, en pierre ou en bois. Les appuis de type béton sont interdits.

11.62 – Tout entresollement ou faux-plafond qui viendrait dans l'emprise des baies sera arrêté au moins à 80 cm en retrait du nu intérieur du mur.

Menuiseries

11.63 – Les menuiseries seront de préférence en bois locaux, avec éventuellement leurs pièces d'appui en bois durs ; elles pourront, pour des raisons économiques, être réalisées en bois exotiques. Les menuiseries seront peintes de couleur mate mais suivant la palette déposée en Mairie. Les menuiseries de type PVC sont interdites. Les menuiseries métalliques laquées pourront être autorisées selon la palette déposée en Mairie

11.64 – Les menuiseries pourront être à plusieurs carreaux par vantail

11.65 – Les portes auront un dessin sobre, qu'il s'agisse de portes de granges, de garages ou de portes d'entrée.

11.66 – Les portes de garages devront être en bois à lames larges, sans carreau ni hublot. Leurs dispositifs de manœuvre et d'enroulement devront être invisibles du domaine public.

Volets

11.67 – Les volets extérieurs seront de type bois, à double lame ou à panneaux et traverses. Les volets à barre et à écharpe et les volets roulants sont interdits.

Divers

11.68 – Les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas représenter plus de 20% de la surface de couverture du côté où ils sont posés et de ne pas être visibles depuis la voie publique. Ils seront de préférence installés au sol sur la parcelle.

11.69 – Les boîtes aux lettres seront encastrées dans les maçonneries ou les portes.

11.70 – Les coffrets d'énergie seront encastrés dans les maçonneries, derrière une porte en bois, ajourée si nécessaire, respectant les dispositions applicables aux menuiseries.

11.71 – Les panneaux d'affichage ou de signalisation seront posés en applique sur les maçonneries.

11.72 – Les éclairages extérieurs seront limités, d'un dessin simple et en harmonie avec le bâtiment.

11.73 – Les ventouses éventuelles des chaudières ne pourront être situées sur les façades principales.

11.74 – Les climatiseurs en façade ou en toiture sont interdits. Ils devront être invisibles du domaine public.

Toitures

11.75 – Les toitures seront en pente, de forme générale simple : exceptionnellement à deux pentes avec faitage parallèle à la voie ; plus généralement à 4 pentes avec croupes et coyaux sur la voie publique. Les pentes des couvertures seront semblables à celles des bâtiments existants (environ 120% pour les bâtiments principaux, avec au minimum une pente de 100%, et environ 35% pour les petits volumes d'accompagnement en tuile creuse, avec un minimum de 40% et un maximum de 45%).

11.76 – Les toitures à brisis sont autorisées et des pentes supérieures pourront y être pratiquées

11.77 – Les lucarnes à toit plat, les chiens assis, les lucarnes rampantes sont interdits.

11.78 – Les lucarnes à deux ou trois eaux sont autorisées, à condition que leur faîtage soit éloigné de celui de la couverture principale.

11.79 – Les lucarnes sur fenêtres passantes sont autorisées à condition que le recueil des eaux de pluie respecte les dispositions ci-dessous.

11.80 – Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception de volumes d'accompagnement de faible ampleur non visibles du domaine public.

Couvertures

11.81 – Les couvertures seront :

* en tuiles plates pour les bâtiments principaux, de format petite moule, posées sur des liteaux cloués sur des chevrons (pour une pente supérieure à 70%, toutes les tuiles sont clouées). Les arêtières seront réalisés avec un mortier de chaux. Les faîtages seront à réaliser avec des tuiles creuses scellées au mortier. Les noues seront droites ou croisées à noquets. Les noues métalliques apparentes sont interdites.

* en tuiles creuses pour les appentis : elles seront neuves ou de remploi, (également appelées « canal » ou « tige de bottes ») de terre cuite rouge « de pays », à l'exclusion des tons orangés, paillés, bruns ou gris. Les tuiles creuses neuves auront un galbe faible, proche de celui des tuiles anciennes. Les tuiles de faîtages et de rives seront également creuses, scellées au mortier de chaux. Les tuiles de rive ne seront pas rabattues en pignon, mais disposées sur une demi-tuile scellée ou sur une chanlatte de rive complètement recouverte. Les tuiles d'arêtières seront de même dimension que les pans de toiture.

Il pourra dans certains cas être maintenu ou prescrit des tuiles dites « mécaniques » de tonalité brun-foncé.

Rives et égouts, débords

11.82 – Les forjets habillées ou coffrées sont interdits.

11.83 – Les égouts seront soit en débord, soit supportés par une corniche en pierre ou en brique enduite. Les rives latérales en débords sont interdites.

11.84 – Pour les corniches en brique ou en pierre, les prescriptions pour les façades seront appliquées.

11.85 – Les débords de couvertures éventuels seront supportés par des chevrons de section importante (12x14 environ), avec un volige large, l'ensemble étant peint d'une teinte unique suivant la palette déposée en Mairie. Leur profondeur sera fonction de la situation de l'immeuble mais ne sera pas inférieure à 25 cm.

Zinguerie et divers

11.86 – Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières seront de type zinc naturel ou cuivre. Les dauphins seront en fonte. Les ouvrages de zinguerie de type PVC ou aluminium sont interdits.

11.87 – Les chéneaux entre les fenêtres passantes ne pourront pas traverser d'un pan de toiture à l'autre devant une baie.

11.88 – Les conduits de fumées, conduits aérauliques et diverses souches en toiture seront regroupés en un seul volume, sauf si ses dimensions devaient être trop importantes, auquel cas plusieurs volumes peuvent être envisagés. Ils seront en pierres ou enduits suivant des dispositions identiques aux façades.

11.89 – Les antennes, y compris paraboliques, seront invisibles de la voie publique et de préférence incorporées au volume des combles

CONSTRUCTION ET EXTENSION DE CONSTRUCTION DESTINEE A L'HEBERGEMENT HOTELIER, AUX BUREAUX, AU COMMERCE, A L'ARTISANAT

Façades

11.90 -- Sont interdits :

- * les enduits et peintures vives

11.91 – Sont autorisés :

- * L'emploi à nu sauf pour les matériaux destinés à être enduits (tels que briques, parpaings, ...)
- * l'installation sur la construction de dispositif de climatisation ou lié à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, ...) sous réserve d'être intégré dans la construction

11.92 – Les extensions d'une construction doivent être traitées à l'identique de ladite construction existante, ou en matériaux de substitution en harmonie avec l'existant

11.93 – L'utilisation de matériaux traditionnels correspondant à l'architecture locale doit être favorisée et restituée à l'identique

11.94 – Les façades doivent recevoir un enduit traditionnel d'aspect de chaux et de teinte naturelle.

11.95 – La proportion des ouvertures doit être nettement verticale

Menuiseries

11.96 – Les couleurs vives et brillantes sont interdites.

11.97 – Les volets roulants peuvent être acceptés uniquement sur les façades de faible intérêt patrimonial, et les coffres sont intérieurs.

Toitures

11.98 - Les constructions nouvelles et les extensions d'une constructions peuvent avoir des toitures composées d'une pente uniquement lorsque celles-ci sont implantées en limite séparative et/ou lorsqu'elles sont adossées à une construction existante.

11.99 - Les couvertures anciennes seront restituées à l'identique.

11.100 - Les couvertures d'aspect tôle ondulée, bac acier ou fibro-ciment sont interdites.

11.101 - Les toitures des constructions nouvelles et extensions de construction doivent être recouvertes des matériaux de couverture suivant :

- * aspect tuile canal de teinte brun-rouge
- * aspect tuile romane de teinte brun-rouge

11.102 – L'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus est autorisée uniquement :

- * dans le cas de restauration de toiture existante ;
- * dans le cas d'utilisation de dispositifs destinés à utiliser les énergies renouvelables ;

11.103 – Les couvertures en matériaux transparents ondulés sont interdites lors de la réalisation de véranda, de puits de jours et de verrières.

11.104 – Les dispositifs de climatisation sont autorisés à la condition de ne pas être visible depuis la ou les voies desservant le terrain

CONSTRUCTION ANNEXE DE CONSTRUCTION DESTINEE A L'HEBERGEMENT HOTELIER, AUX BUREAUX, AU COMMERCE, A L'ARTISANAT

11.105 – Dispositions générales : les constructions annexes tels que les garages, etc..., sont soumises aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales, à l'exception des constructions annexes dont la surface d'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m²

11.106 - Les constructions annexes (tels que garage, etc...) non incorporée à la construction destinée à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, doivent avoir des toitures composées de deux pentes.

11.107 - Les constructions annexes tels que garage, etc..., peuvent avoir des toitures composées d'une pente uniquement :

- * Lorsque les constructions annexes sont accolées à la construction principale ; dans ce cas une toiture aménagée en terrasse peut être admise
- * Lorsque les constructions annexes sont implantées soit en limites séparatives soit à l'alignement de la limite d'emprise publique et qu'elles s'inscrivent au sein d'un élément de clôture plein

PISCINE

11.108 – Les piscines hors sols et les implantations conduisant à la réalisation d'ouvrage de soutènement en élévation d'une hauteur supérieure à 1 mètre (terrain en pente) sont interdites. Les dispositifs de couverture et de protection en élévation sont interdits. Les piscines seront implantées de manière à être peu visibles depuis l'espace public.

11.109 – D'une manière générale, les couvertures de piscine de type abri préfabriqué sont proscrites.

11.110 – Toutefois, des projets de couverture pourront être étudiés au cas par cas et acceptés selon le contexte, après avis des services compétents.

11.111 – Les bassins devront être de forme géométrique simple et implantés le long des clôtures sous réserve des dispositifs assurant la tranquillité du voisinage.

11.112 – Le liner bleu est à proscrire. Les couleurs seront préférentiellement : noir, ocre, vert. La bâche sera préférentiellement de couleur ocre ou vert foncé.

11.113 – Le revêtement des margelles et les plantations respecteront les dispositions pour les espaces extérieurs décrites ci-dessus.

11.114 – Les garde-corps respecteront les dispositions relatives aux ferronneries.

11.115 – Les locaux associés (locaux technique ou de confort) respecteront les dispositions générales de bâtiments

CLOTURE

11.116 – Sont interdits :

- * les éléments décoratifs en béton moulé
- * les murs en brique d'aggloméré ciment non enduits
- * les éléments en béton préfabriqué
- * les grilles ou grillages sans végétation
- * les éléments décoratifs en béton moulé
- * les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc. ...)
- * les clôtures pleines de type claustra, brandes, ...
- * les haies d'arbres persistants d'une seule espèce

11.117 – Est autorisé :

- * L'emploi à nu sauf pour les matériaux destinés à être enduits (tels que briques, parpaings, ...)

11.118 – Les portails seront réalisés de préférence en bois ou en métal.

11.119 – Sur voie ou emprise publique, sont autorisés les murets (maçonnerie de pierres sèches, n'excédant pas 1 mètre de hauteur) surmontés d'une grille, d'un grillage ou d'une barrière ajourée (métal ou bois de préférence, l'usage du blanc est interdit). Ils peuvent être doublés d'une haie (exclusivement d'essence locale de type châtaignier, noyer, noisetier, ...). L'ensemble ne doit pas dépasser 1,50 mètre de hauteur.

11.120 – En limite séparative, sont autorisés :

- * les murets (maçonnerie de pierres sèches, n'excédant pas 1 mètre de hauteur) surmontés éventuellement d'une grille, d'un grillage ou d'une barrière ajourée (métal ou bois de préférence, l'usage du blanc est interdit). L'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 mètre de hauteur
- * les haies arbustives ne dépassant pas 1,80 mètre et pouvant être doublées par un grillage discret d'une hauteur maximale de 1,50 mètre. Seront privilégiées les haies et les plantations avec des essences variées et locales

11.121 – Disposition particulières sur les terrains situés au sein de la la trame rouge de la zone inondable déterminée par le PPRI de la vallée de la Beauronne, définie au titre de l'article R. 123-11-b dans le périmètre du PPRI de la vallée de La Beauronne :

La clôture relative à des constructions existantes est autorisée :

- * Soit à structure aérée avec éventuellement un muret ne pouvant excéder 0,40 mètres, la hauteur maximale de l'ensemble ne pouvant dépasser 1,20 mètres
- * Soit à plantations arbustives

La clôture relative à des projets de constructions futures est autorisée :

- * Soit à structure aérée avec éventuellement un muret ne pouvant excéder 0,40 mètres
- * Soit à plantations arbustives

ARTICLE UA12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 – Les stationnements doivent respecter les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UA13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes de qualité, à savoir d'essence locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale et paysagère initiale du terrain.

13.1 - Espaces libres :

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

13.2 - Plantations :

L'implantation de végétation doit être d'essence locale

Section 3 : Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 – Non réglementé.

CHAPITRE 2 - ZONE URBAINE UB

Caractère de la zone

Cette zone englobe les parties urbaines périphériques du tissu ancien de l'agglomération centrale, ainsi que le site aggloméré du Lyonnet.

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, au tissu bâti aéré, relative principalement aux constructions destinées à l'habitation, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat.

Les constructions sont implantées le plus souvent en recul par rapport à l'alignement de la limite de l'emprise publique, et sont édifiées généralement en ordre discontinu (ne touche aucune des limites séparatives latérales) ou en ordre semi-continu (touche une des limites séparatives latérales).

Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone est définie par un tissu urbain de l'agglomération centrale régi en partie par un réseau d'assainissement collectif existant et par l'absence d'un réseau d'assainissement collectif pour ce qui est du site aggloméré du Lyonnet

Les constructions futures devront s'harmoniser avec la forme urbaine existante et en préserver l'ordonnancement et le caractère architectural.

Un indice « i » a été défini pour les terrains inscrits au sein de la zone inondable du PPRI.

RAPPELS

1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalables, conformément aux dispositions des articles R 421-2 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

3 - Les démolitions sont soumises à l'autorisation, prévue à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, en particuliers dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et pour les constructions identifiées par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'alinéa 7 de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'alinéa 7 de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-23 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme :

- La démolition du bâti et mobilier urbain dit du petit patrimoine (muret, lavoir, puits, ...) repérés sur le plan de zonage comme élément remarquable du paysage est soumise à l'Architecte des Bâtiments de France au regard de la protection ou de la mise en valeur des ensembles ainsi protégés et à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres, arbres isolés, repérés sur le plan de zonage comme élément remarquable du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont autorisés que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou par des aménagements nécessaires à la circulation publique, à des cheminements piétons et/ou cyclables, ou à des équipements d'intérêt collectif

4 - Les constructions et les extensions de construction devront être implantées à une distance des berges des cours d'eau, ruisseaux et fossés au moins égale à 10 mètres.

5 - Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

6 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

7 - La création de bassins de rétention en bordure de route départementale doit respecter les dispositions du règlement départemental de voirie, notamment l'article 40 qui précise qu'une distance de 5 mètres entre la limite des emprises du domaine public et l'excavation de 1 mètre de profondeur doit être respectée, la distance augmentant d'1 mètre par mètre de profondeur

Défrichement :

8 - Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

Trame de la zone inondable déterminées par le Plan de Prévention du Risque Inondation, définie au titre de l'article R. 123-11-b, et identifiée par un indice « i » au sein des documents graphiques :

9 - Les occupations ou utilisations du sol autorisées au sein de la zone doivent prendre en compte les prescriptions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Inondation ; en particulier, toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des constructions existantes ou modifiées, dans les conditions définies par le Plan de Prévention du Risque Inondation

10 - Les dispositions particulières du règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation s'appliquent à toutes demandes d'autorisation d'urbanisme

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les constructions nouvelles, les extensions de construction ou les installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, ou avec la capacité des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1.2 - Les constructions destinées à l'industrie.

1.3 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole.

1.4 - Les constructions destinées à l'exploitation forestière.

1.5 – L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravière.

1.6 – Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt

1.7 – Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage, de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière, les dépôts de déchets de toute nature, et en particulier ceux en vue de la récupération de matériaux

1.8- L'installation de caravanes isolées de plus de trois mois, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément aux articles R 111-38 et R 111-40 du Code de l'Urbanisme ainsi que l'entreposage de plus d'une caravane par unité foncière.

1.9 – L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de parcs résidentiels de loisir, est interdite

SECTEURS COUVERTS PAR LA TRAME DE LA ZONE INONDABLE DETERMINEE PAR LE PPRI, DEFINIE AU TITRE DE L'ARTICLE R.123-11-b, ET IDENTIFIEE PAR UN INDICE « i » AU SEIN DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

1.10 – Toutes les occupations et utilisations du sol interdites au sein des dispositions réglementaires prescrites par le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de la Beauronne annexé au présent règlement

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – Les constructions, les extensions de construction, et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à la condition que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement

2.2 – La reconstruction, après sinistre, d'une construction est autorisée à la condition de respecter les dispositions prévues à l'article UB11

SECTEURS COUVERTS PAR LA TRAME DE LA ZONE INONDABLE DETERMINEE PAR LE PPRI, DEFINIE AU TITRE DE L'ARTICLE R.123-11-b, ET IDENTIFIEE PAR UN INDICE « i » AU SEIN DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

2.3 – Les constructions, les extensions de construction, et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif situées au sein de la trame de la zone inondable déterminée par le Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de la Beauronne sont autorisées à la condition de respecter les prescriptions réglementaires inscrites au sein du règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de la Beauronne annexé au présent règlement

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB3 : ACCES ET VOIRIE

ACCES

3.1 - Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi que la collecte des ordures ménagères.

3.2 – Tout nouvel accès doit respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

3.3- Tout nouvel accès doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante sur la voie.

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

3.5- Dans la zone UB de l'agglomération du bourg / lieux-dits Barbessou / Cougouzac, l'accès direct sur la route départementale RD 69 est interdit.

3.6- Dans la zone UB de l'agglomération du Lyonnet, l'accès direct sur la route départementale RD 3 est interdit.

VOIRIE

3.7 – Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ainsi que le passage des engins de collecte des ordures ménagères.

3.8 – L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Dispositions particulières

3.9 – Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, sans changement de destination et pour une construction annexe séparée, qui sont situées sur un terrain dont l'accès ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

4.1 – Toute construction à caractère d'habitat, de commerce, de service et d'artisanat, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

Monsieur le préfet de la Dordogne doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle, tout immeuble existant réhabilité, tout groupement d'habitation ou ensemble collectif doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées, dans les conditions du Code de la Santé.

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif doit être réalisé par des canalisations souterraines en respectant les caractéristiques du réseau.

4.3 - En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires.

Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, etc... Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif.

4.4 – L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales.

4.5 – Le traitement et l'élimination des eaux usées autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité

4.6 – L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra éventuellement exiger des pré-traitements.

Eaux pluviales

4.7 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement devront être résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

4.8 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, les eaux pluviales pourront s'écouler sur la parcelle voisine à la condition de ne pas aggraver la situation.

4.9 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement

AUTRES RESEAUX

4.10 – Toute installation ou construction nouvelle, tout immeuble existant réhabilité, tout groupement d'habitation ou ensemble collectif doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'électricité.

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

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques appartiennent aux domaines publics, elles doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 – Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UB4 ci-dessus et du schéma directeur d'assainissement communal doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

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

6.1 - Le long des routes départementales, des voies communales, des chemins ruraux et des autres voies publiques :

Les constructions nouvelles et les extensions de construction doivent être implantées :

* En retrait de l'alignement de la limite d'emprise publique avec un recul minimum de 5 mètres

Dispositions particulières

6.2 – Une implantation différente par rapport à l'emprise publique pourra être admise dans les cas suivants, à la condition que l'implantation de la construction ou de l'extension de la construction assure un raccordement harmonieux avec les constructions en bon état implantées soit sur le terrain soit sur les terrains contigus :

* pour les constructions, les extensions de construction et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

* Lorsque la construction nouvelle ou l'extension d'une construction est édifiée sur une unité foncière sur laquelle a déjà été réalisée une construction à la date d'approbation du PLU, l'implantation de la construction nouvelle ou de l'extension de la construction doit respecter un recul vis à vis de l'emprise publique identique à celui de la construction existante située sur le terrain

* Lorsque la construction nouvelle ou l'extension d'une construction est édifiée sur une unité foncière contigue à une unité foncière sur laquelle a déjà été réalisée une construction à la date d'approbation du PLU, l'implantation de la construction nouvelle ou de l'extension de la construction doit respecter un recul vis à vis de l'emprise publique identique à celui de la construction existante située sur l'unité foncière voisine

ARTICLE UB7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Les constructions et les extensions de construction doivent être implantées de la manière suivante :

- * Soit le long des limites séparatives
- * Soit avec un recul minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Dispositions particulières

7.2 – Une implantation différente par rapport aux limites séparatives pourra être admise dans les cas suivants, à la condition que l'implantation de la construction ou de l'extension de la construction assure un raccordement harmonieux avec les constructions en bon état implantées soit sur le terrain soit sur les terrains contigus :

- * pour la réfection ou l'extension d'une construction existante dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante
- * pour les constructions, les extensions de construction et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

8.1 – Non réglementé.

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL

9.1 – Non réglementé.

ARTICLE UB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION

La hauteur se mesure du faitage au sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas de constructions à toit-terrasse, la hauteur se mesure de l'acrotère au sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

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

HAUTEUR

Construction nouvelle et extension de construction destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat

10.1 - La hauteur de la construction nouvelle ou de l'extension d'une construction ne peut excéder 8,50 mètres, mesurée au faitage ou à l'acrotère en ce qui concerne le toit-terrasse

Construction annexe non incorporée à la construction destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat

10.2 – Les constructions annexes ne pourront dépasser 4,50 mètres mesurée au faitage ou à l'acrotère en ce qui concerne le toit-terrasse

Dispositions particulières

10.3 – Une hauteur différente pourra être admise dans les cas suivants, à la condition que la hauteur de la construction assure un raccordement harmonieux avec la hauteur des constructions en bon état implantées soit sur le terrain soit sur les terrains contigus :

- * pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une construction destinée à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat (cheminées et autres superstructures, ...) ;
- * pour la reconstruction après sinistre d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et dont la hauteur mesurée au faîtage est supérieure aux valeurs réglementées ci-dessus ; dans ce cas, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante à la date d'approbation du PLU si cette dernière était supérieure à la hauteur maximale autorisée
- * pour les constructions, les extensions de construction et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

11.1 – les règles des alinéas suivants et relatifs aux dispositions traditionnelles ne s'appliquent pas pour les constructions aux techniques d'architecture bioclimatique ou d'éco-construction, ainsi que l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique ou la faible consommation énergétique des constructions sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants

11.2 – Les constructions doivent accompagner la topographie du lieu dans lequel elles s'inscrivent

CONSTRUCTION EXISTANTE DESTINEE A L'HABITATION SITUEE DANS LE PERIMETRE DE PROTECTION MODIFIEE DE L'EGLISE

Façades

11.3 – Généralités :

On entend par façade toute élévation d'un bâtiment donnant sur les voies et espaces publics ou sur les cours et jardins privés.

A l'occasion de travaux concernant les façades, tous les réseaux privés (eaux usées, télécommunications, électricité, etc. ...), à l'exception des eaux pluviales, seront dissimilés.

Des échantillons des enduits, peintures et badigeons seront soumis pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France ou à son représentant.

Enduits

11.4 – Façades en maçonnerie de pierre, de brique ou autre : à l'exception des maçonneries en pierre de taille ou en moellons de pierre soigneusement montés, les façades seront enduites au mortier de chaux naturelle avec incorporation de sable de carrière coloré de provenance locale, de granulométrie fine (0,4 à 0,6). Les chaux de type artificielles et les enduits au ciment sont interdits.

11.5 – D'une manière générale, les enduits seront lissés à la truelle ou talochés (ou jetés recoupés ou au balai), non parfaitement dressés, non texturés. Les enduits anciens dont l'état le permet seront conservés et les autres déposés. Les enduits seront dressés de manière rectiligne autour des encadrements, en recouvrement des harpages d'encadrements.

11.6 – Un badigeon de chaux pourra être appliqué sur les enduits ou les pierres afin d'en redresser la teinte pour être harmonisée avec l'environnement.

11.7 – Les façades en moellons soigneusement assisés pourront être enduites à pierre vue avec des enduits à la chaux naturelle.

Ravalement

11.8 – Dans le cas de ravalement partiel, c'est à dire reprise ponctuelle de l'enduit (inférieure à 20% de la surface totale de l'enduit) ou remise en peinture d'un enduit existant ne respectant pas les prescriptions ci-dessus, il est autorisé de réaliser ce ravalement avec les mêmes matériaux et finitions que l'existant.

Encadrement de baies

11.9 – Les éléments d'encadrements en pierre, brique ou bois seront laissés apparents. Les éléments de modénature seront rejointoyés au mortier de chaux naturelle, de préférence aérienne. Les joints seront repris en creux ; les joints en saillie ou rubanés sont interdits. Le remplacement d'éléments en pierre de taille dégradés sera réalisé par incrustation de pierre de même nature ayant une épaisseur minimale de 15 cm en parement plan et de 20 cm en angle, avec une finition manuelle à l'identique.

11.10 – Les pierres ou briques d'encadrements et de corniches pourront recevoir un badigeon destiné à en redresser l'aspect (imitation de briques et de joints) à condition que celui-ci soit homogène sur l'ensemble du bâtiment, suivant la palette déposée en Mairie. Les éléments altérés ou dégradés seront remplacés par des briques de même dimension et couleur et montés au mortier de chaux naturelle.

Les encadrements en bois et les structures de pans de bois recevront une peinture suivant la palette déposée en Mairie. Elle sera appliquée après brossage profond des peintures anciennes sur les éléments moulurés.

11.11 – Les encadrements en béton ou en surépaisseur d'enduit sont interdits. Lorsque aucun encadrement n'est présent, les enduits seront retournés en tableau jusqu'à la menuiserie.

Baies

11.12 – Les vestiges d'architectures anciennes ou les baies de remploi seront marqués suivant leur importance et insertion dans la composition de l'édifice. Il pourra être exigé de dégager des baies anciennes bouchées ou de compléter des vestiges présentant des lacunes pour restituer leur lisibilité.

11.13 – La création de baies nouvelles ou l'agrandissement de baies existantes pourront être autorisées pour des raisons d'ordonnancement architectural ; elles seront soumises pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France et devront reprendre les dispositions de baies existantes, en dimensions, alignements, proportions et matériaux d'encadrement.

11.14 – Les baies anciennes ne pourront être supprimées ou occultées, sauf si elles portent atteinte à l'ordonnancement de la façade par leur style, leur dimension, leur proportion ou leur disposition et uniquement après avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.

11.15 – Les appuis des baies seront conformes à l'encadrement, en pierre ou en bois. Les appuis en béton sont interdits.

11.16 – La création d'oriels, bow-windows, loggias est interdite sauf disposition existante contraire attestée.

11.17 – Tout entresollement ou faux-plafond qui viendrait dans l'emprise des baies sera arrêté au moins à 80 cm en retrait du nu intérieur du mur.

Menuiseries

11.18 – Les menuiseries anciennes (vantaux, volets, châssis, portes de grange, devantures de magasin, portes fenêtres, etc. ...) seront maintenues et restaurées si leur état le permet.

11.19 – Les éléments de quincailleries portant atteinte au style de la menuiserie seront remplacés.

11.20 – Les menuiseries de remplacement seront en bois, de préférence locaux, avec éventuellement leurs pièces d'appui en bois durs ; elles pourront, pour des raisons économiques, être réalisées en bois exotiques. Les menuiseries seront peintes de couleur mate dans une teinte gris clair ou blanc cassé.

11.21 – Les menuiseries seront soit réalisées à l'identique pour les menuiseries présentant un intérêt patrimonial ou situées dans la continuité de menuiseries conservées. La proportion des carreaux se rapportera à la forme des percements et à l'époque de référence. Les petits bois collés, clipsés ou à l'intérieur sont interdits.

11.22 – Les portes auront un dessin sobre et approprié à la situation et à l'époque de référence, qu'il s'agisse de portes de granges ou de portes d'entrée. Sur les élévations non visibles ou en retrait du domaine public, il

pourra être autorisé de remplacer les portes de granges par des baies vitrées suivant les prescriptions ci-dessus.

11.23 – Les portes de garages devront être de type bois à lames larges ou à panneaux, sans carreau ni hublot peintes dans des teintes sombres (bordeaux, marron, etc. ...).

11.24 – Leurs dispositifs de manœuvre et d'enroulement devront être invisibles du domaine public.

Volets

11.25 – Les volets extérieurs seront de type bois, à double lame ou à panneaux et traverses ou encore persiennés.

11.26 – Les volets à barre et à écharpe sont interdits. Les volants roulant sont interdits.

Vitrages

11.27 – Les vitrages des menuiseries seront en glace claire, éventuellement sablés pour des baies de petites dimensions non visibles du domaine public. Ils seront de composition et d'épaisseur adaptée à la menuiserie en fonction de son profil déterminé par l'époque de référence du bâtiment. Les vitrages réfléchissants sont interdits ainsi que les films occultants ou décoratifs et les brise-soleil de toute nature.

Ferronneries

11.28 – Les ferronneries anciennes de qualité seront maintenues et restaurées. Les ferronneries existantes étrangères à l'architecture de l'édifice seront déposées et remplacées. Les ferronneries nouvelles seront soumises pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France ; leur structure, dessin et dimensions seront accordées à l'architecture de l'édifice.

11.29 – Les ferronneries de type aluminium sont interdites. Les ferronneries seront peintes dans des teintes sombres.

11.30 – Les dispositifs de protection extérieure seront fixes ou repliables en tableau ou sur les trumeaux, et leur dessin sera soumis pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France ; il respectera les mêmes prescriptions que les autres ferronneries. Les stores métalliques de protection des locaux devront être évités ; il leur sera préféré des vitrages anti-effraction. Cependant, des stores métalliques de protection pourront être autorisés s'ils sont placés à l'intérieur des baies, derrière les vitrages.

11.31 – Les portails, portillons et grilles de clôture respecteront les mêmes principes.

Devantures commerciales

11.32 – Les façades commerciales éventuellement créées seront en devanture, sans affecter la structure de l'édifice ; elles ne dépasseront pas la hauteur du rez-de-chaussée. Elles seront de type bois peint. Leur dessin et leur modénature seront soumis pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France et seront en harmonie avec le bâtiment. Dans le cas de commerce sur plusieurs bâtiments, il sera pratiqué autant de devantures différentes que de bâtiments. Les bannes seront de la largeur de la devanture, de couleur unie et les boîtiers de commandes seront situés à l'intérieur.

11.33 – La tonalité des enseignes sera discrète.

11.34 – Les enseignes seront limitées à une enseigne en drapeau et une enseigne en applique par activité.

11.35 – Les enseignes drapeau seront placées sous les appuis des baies du 1^{er} étage. Leur aspect sera soigné par un dessin étudié d'une taille en harmonie avec la façade (80x80). L'emploi des matériaux suivants sera recommandé : fer forgé, métal découpé, verre clair gravé.

11.36 – Les néons et tubes fluorescents sont interdits. Les caissons lumineux seront exceptionnellement autorisés : lettres apparaissant en clair sur un fond foncé. Les enseignes en appliques peuvent être rétroéclairées par spots.

11.37 – Les pré-enseignes sont interdites sauf si elles sont intégrées au mobilier urbain (sur réglettes).

Divers

11.38 – Les antennes, y compris paraboliques, seront invisibles de la voie publique (sauf en cas d'impossibilité technique, elle seront alors transparentes) et de préférence incorporées au volume des combles.

Toitures

11.39 – Toute modification des volumes existants est interdite, sinon pour retrouver des dispositions d'origine disparues et attestées ou pour remédier à des problèmes d'étanchéité. Toute adjonction de lucarne, chiens assis, ouvertures non intégrées, etc. ... sont interdites sauf pour des lucarnes à 2 ou 3 eaux anciennes attestées et à restituer.

Les fenêtres de toit respectant les dispositions suivantes sont autorisées à concurrence d'une ouverture par rampant, de dimension maximum de 78x98 cm et de ne pas être visibles du domaine public.

Couvertures

11.40 – Les couvertures seront :

- * en tuiles plates pour les bâtiments principaux, de format petite moule, (posées sur des liteaux cloués sur des chevrons pour une pente supérieure à 120%, toutes les tuiles sont clouées). Les arêtières seront réalisés avec un mortier de chaux. Les faîtages seront à embarures réalisés avec des tuiles creuses scellées au mortier. Les noues seront droites ou croisées à noquets. Les noues métalliques apparentes sont interdites. Pour les bâtiments exceptionnels, les tuiles seront patinées ou vieilles.

- * en tuiles creuses neuves ou de remploi, (également appelées « canal » ou « tige de bottes ») de terre cuite rouge « de pays », à l'exclusion des tons orangés, paillés, bruns ou gris. Les tuiles creuses neuves auront un galbe faible, proche de celui des tuiles anciennes. Les tuiles de faîtages et de rives seront également creuses, scellées au mortier de chaux. Les tuiles de rive ne seront pas rabattues en pignon, mais disposées sur une demi-tuile scellée ou sur une chanlatte de rive complètement recouverte. Les tuiles d'arêtières seront de même dimension que les pans de toiture. Il pourra dans certains cas être maintenu ou prescrit des tuiles dites « mécaniques » de tonalité brun-foncé.

Rives et égouts, débords

11.41 – Les avancées habillées ou coffrées sont interdites.

Les égouts seront soit en débord, soit supportés par une génoise ou une corniche en pierre ou en brique enduite. Les rives latérales en débords sont interdites.

Pour les corniches en pierre, les prescriptions pour les façades seront appliquées.

Les débords de couvertures éventuels seront supportés par des chevrons de section importante (12x14 environ), avec un volige large, l'ensemble étant peint d'une teinte unique suivant la palette déposée en Mairie. Leur profondeur sera fonction de la situation de l'immeuble mais ne sera pas inférieure à 25 cm.

Zinguerie et divers

11.42 – Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières seront de type zinc naturel ou cuivre. Les dauphins seront de formes simples et rectilignes. Les dauphins seront autorisés sur les seules voies passantes et seront en fontes. Les ouvrages de type PVC ou aluminium sont interdits.

Les conduits de fumées, conduits aérauliques et diverses souches en toiture seront regroupés en un seul volume, sauf si ses dimensions devaient être trop importantes, auquel cas deux volumes peuvent être envisagés. Ils seront, suivant les dispositions existantes, en briques, en pierres ou enduits suivant des dispositions identiques aux façades.

CONSTRUCTION NEUVE DESTINEE A L'HABITATION, EXTENSION DE CONSTRUCTION DESTINEE A L'HABITATION, CONSTRUCTION ANNEXE DE CONSTRUCTION DESTINEE A L'HABITATION SITUEE DANS LE PERIMETRE DE PROTECTION MODIFIEE DE L'EGLISE

11.43 – Dispositions générales :

Les constructions à édifier (extension ou annexes) devront s'inspirer des bâtiments existants, quant à leurs compositions, volumes et détails architectoniques. En particulier, chaque construction nouvelle devra être

établie dans la recherche d'une continuité typologique avec les constructions contiguës, d'une harmonie avec le paysage bâti et naturel environnant.

Les couleurs des revêtements et finitions devront être choisies dans le nuancier disponible en Mairie.

Façades

11.44 – Généralités :

On entend par façade toute élévation d'un bâtiment donnant sur les voies et espaces publics ou sur les cours et jardins privés.

Des échantillons des enduits, peintures et badigeons seront soumis pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France ou à son représentant.

Composition, principes généraux, matériaux

11.45 – Sur la voie publique, les façades seront préférentiellement « lisses » : les balcons, oriels, bow-windows, loggias, marquises, vérandas, etc. ..., sont interdits ; sur les espaces non visibles du domaine public, les façades seront principalement « lisses » mais pourront comporter des balcons, oriels, loggias, marquises ou vérandas, sous réserve de respecter les autres dispositions du présent règlement.

11.46 – Sur la voie publique, les percements seront de dimensions et de proportions proches de celles des percements existants, régulièrement ordonnancés ; pour les bâtiments à usage d'habitation ou de stockage, l'une des ouvertures pourra être de dimension plus vaste, à l'instar des portes de bâtiments agricoles. Sur les espaces arrières ou latéraux, les mêmes principes seront adoptés, mais les ouvertures plus vastes pourront être plus nombreuses. Les baies de commerces obéiront aux principes des devantures.

11.47 – Pour les bâtiments publics, l'une des façades pourra être plus largement vitrée.

11.48 – Sont interdits :

- * les matériaux destinés à être enduits laissés apparents
- * les vêtues diverses : façade en bois (sauf pour les annexes inférieures à 20m²), métal, carrelage, matériaux de synthèse, y compris pierre agrafée, etc. ...
- * les imitations de matériaux naturels
- * les vêtues présentant un enduit superficiel, sauf si aucun joint n'est visible en aucun point, et à condition que l'enduit superficiel respecte les principes généraux des enduits

Enduits

11.49 – Façades en maçonnerie de blocs de béton préfabriqué, de béton, de pierre ou de brique : à l'exception des maçonneries en pierre de taille ou en moellons de pierre soigneusement montés qui pourront être laissés apparents, les façades seront enduites au mortier de chaux naturelle avec incorporation de sable de carrière coloré de provenance locale, de granulométrie fine (0,4x0,6)

11.50 – Les chaux artificielles sont interdites. Toutefois, des enduits « monocouche » à base de chaux hydraulique sont autorisés à condition qu'ils reçoivent un badigeon. Les enduits au ciment sont interdits.

11.51 – Les enduits seront lissés à la truelle ou talochés ou jetés recoupés ou au balai, non parfaitement dressés, non texturés. Les enduits seront dressés de manière rectiligne autour des encadrements, en recouvrement des harpages d'encadrements.

11.52 – Un badigeon de chaux pourra être appliqué sur les enduits ou les pierres et en redresser la teinte pour être en harmonie avec l'environnement.

11.53 – Les façades en moellons soigneusement assisés seront enduites à pierre vue avec des enduits à la chaux naturelle.

Ravalement

11.54 – Dans le cas de ravalement partiel, c'est à dire reprise ponctuelle de l'enduit (inférieure à 20% de la surface totale de l'enduit) ou remise en peinture d'un enduit existant ne respectant pas les prescriptions ci-dessus, il est autorisé de réaliser ce ravalement avec les mêmes matériaux et finitions que l'existant.

Encadrement de baies

11.55 – Les éléments d'encadrements des façades seront de type pierre et seront laissés apparents.

11.56 – Les éléments d'encadrements des lucarnes pourront être en bois et respecteront les prescriptions relatives aux pans de bois.

11.57 – Les éléments de modénature seront rejointoyés au mortier de chaux naturelle, de préférence aérienne. Les joints seront repris en creux ; les joints en saillie ou rubanés sont interdits.

11.58 – Les pierres d'encadrements et de corniches pourront recevoir un badigeon destiné à en redresser l'aspect, à condition que celui-ci soit homogène sur l'ensemble d bâtiment, suivant la palette déposée en Mairie.

11.59 – Les encadrements en béton ou en surépaisseur d'enduit sont interdits. Lorsque aucun encadrement n'est prévu, les enduits seront retournés en tableau jusqu'à la menuiserie.

11.60 – Il est cependant recommandé de prévoir un encadrement de baie suivant les dispositions ci-dessus.

Baies

11.61 – Les appuis des baies seront conformes à l'encadrement, en pierre ou en bois. Les appuis de type béton sont interdits.

11.62 – Tout entresollement ou faux-plafond qui viendrait dans l'emprise des baies sera arrêté au moins à 80 cm en retrait du nu intérieur du mur.

Menuiseries

11.63 – Les menuiseries seront de préférence en bois locaux, avec éventuellement leurs pièces d'appui en bois durs ; elles pourront, pour des raisons économiques, être réalisées en bois exotiques. Les menuiseries seront peintes de couleur mate mais suivant la palette déposée en Mairie. Les menuiseries de type PVC sont interdites. Les menuiseries métalliques laquées pourront être autorisées selon la palette déposée en Mairie

11.64 – Les menuiseries pourront être à plusieurs carreaux par vantail

11.65 – Les portes auront un dessin sobre, qu'il s'agisse de portes de granges, de garages ou de portes d'entrée.

11.66 – Les portes de garages devront être en bois à lames larges, sans carreau ni hublot. Leurs dispositifs de manœuvre et d'enroulement devront être invisibles du domaine public.

Volets

11.67 – Les volets extérieurs seront de type bois, à double lame ou à panneaux et traverses. Les volets à barre et à écharpe et les volets roulants sont interdits.

Divers

11.68 – Les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas représenter plus de 20% de la surface de couverture du côté où ils sont posés et de ne pas être visibles depuis la voie publique. Ils seront de préférence installés au sol sur la parcelle.

11.69 – Les boîtes aux lettres seront encastrées dans les maçonneries ou les portes.

11.70 – Les coffrets d'énergie seront encastrés dans les maçonneries, derrière une porte en bois, ajourée si nécessaire, respectant les dispositions applicables aux menuiseries.

- 11.71** – Les panneaux d'affichage ou de signalisation seront posés en applique sur les maçonneries.
- 11.72** – Les éclairages extérieurs seront limités, d'un dessin simple et en harmonie avec le bâtiment.
- 11.73** – Les ventouses éventuelles des chaudières ne pourront être situées sur les façades principales.
- 11.74** – Les climatiseurs en façade ou en toiture sont interdits. Ils devront être invisibles du domaine public.

Toitures

- 11.75** – Les toitures seront en pente, de forme générale simple : exceptionnellement à deux pentes avec faîtage parallèle à la voie ; plus généralement à 4 pentes avec croupes et coyaux sur la voie publique. Les pentes des couvertures seront semblables à celles des bâtiments existants (environ 120% pour les bâtiments principaux, avec au minimum une pente de 100%, et environ 35% pour les petits volumes d'accompagnement en tuile creuse, avec un minimum de 40% et un maximum de 45%).
- 11.76** – Les toitures à brisis sont autorisées et des pentes supérieures pourront y être pratiquées
- 11.77** – Les lucarnes à toit plat, les chiens assis, les lucarnes rampantes sont interdits.
- 11.78** – Les lucarnes à deux ou trois eaux sont autorisées, à condition que leur faîtage soit éloigné de celui de la couverture principale.
- 11.79** – Les lucarnes sur fenêtres passantes sont autorisées à condition que le recueil des eaux de pluie respecte les dispositions ci-dessous.
- 11.80** – Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception de volumes d'accompagnement de faible ampleur non visibles du domaine public.

Couvertures

- 11.81** – Les couvertures seront :

* en tuiles plates pour les bâtiments principaux, de format petite moule, posées sur des liteaux cloués sur des chevrons (pour une pente supérieure à 70%, toutes les tuiles sont clouées). Les arêtières seront réalisés avec un mortier de chaux. Les faîtages seront à réaliser avec des tuiles creuses scellées au mortier. Les noues seront droites ou croisées à noquets. Les noues métalliques apparentes sont interdites.

* en tuiles creuses pour les appentis : elles seront neuves ou de remploi, (également appelées « canal » ou « tige de bottes ») de terre cuite rouge « de pays », à l'exclusion des tons orangés, paillés, bruns ou gris. Les tuiles creuses neuves auront un galbe faible, proche de celui des tuiles anciennes. Les tuiles de faîtages et de rives seront également creuses, scellées au mortier de chaux. Les tuiles de rive ne seront pas rabattues en pignon, mais disposées sur une demi-tuile scellée ou sur une chanlatte de rive complètement recouverte. Les tuiles d'arêtières seront de même dimension que les pans de toiture.

Il pourra dans certains cas être maintenu ou prescrit des tuiles dites « mécaniques » de tonalité brun-foncé.

Rives et égouts, débords

- 11.82** – Les forjets habillées ou coffrées sont interdits.
- 11.83** – Les égouts seront soit en débord, soit supportés par une corniche en pierre ou en brique enduite. Les rives latérales en débords sont interdites.
- 11.84** – Pour les corniches en brique ou en pierre, les prescriptions pour les façades seront appliquées.
- 11.85** – Les débords de couvertures éventuels seront supportés par des chevrons de section importante (12x14 environ), avec un volige large, l'ensemble étant peint d'une teinte unique suivant la palette déposée en Mairie. Leur profondeur sera fonction de la situation de l'immeuble mais ne sera pas inférieure à 25 cm.

Zinguerie et divers

11.86 – Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières seront de type zinc naturel ou cuivre. Les dauphins seront en fonte. Les ouvrages de zinguerie de type PVC ou aluminium sont interdits.

11.87 – Les chéneaux entre les fenêtres passantes ne pourront pas traverser d'un pan de toiture à l'autre devant une baie.

11.88 – Les conduits de fumées, conduits aérauliques et diverses souches en toiture seront regroupés en un seul volume, sauf si ses dimensions devaient être trop importantes, auquel cas plusieurs volumes peuvent être envisagés. Ils seront en pierres ou enduits suivant des dispositions identiques aux façades.

11.89 – Les antennes, y compris paraboliques, seront invisibles de la voie publique et de préférence incorporées au volume des combles

CONSTRUCTION ET EXTENSION DE CONSTRUCTION DESTINEE A L'HEBERGEMENT HOTELIER, AUX BUREAUX, AU COMMERCE, A L'ARTISANAT, CONSTRUCTION ANNEXE DE CONSTRUCTION DESTINEE A L'HEBERGEMENT HOTELIER, AUX BUREAUX, AU COMMERCE, A L'ARTISANAT, SITUEE DANS LE PERIMETRE DE PROTECTION MODIFIEE DE L'EGLISE

Façades

11.90 -- Sont interdits :

* les enduits et peintures vives

11.91 – Sont autorisés :

* L'emploi à nu sauf pour les matériaux destinés à être enduits (tels que briques, parpaings, ...)

* l'installation sur la construction de dispositif de climatisation ou lié à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, ...) sous réserve d'être intégré dans la construction

11.92 – Les extensions d'une construction doivent être traitées à l'identique de ladite construction existante, ou en matériaux de substitution en harmonie avec l'existant

11.93 – L'utilisation de matériaux traditionnels correspondant à l'architecture locale doit être favorisée et restituée à l'identique

11.94 – Les façades doivent recevoir un enduit traditionnel d'aspect de chaux et de teinte naturelle.

11.95 – La proportion des ouvertures doit être nettement verticale

Menuiseries

11.96 – Les couleurs vives et brillantes sont interdites.

11.97 – Les volets roulants peuvent être acceptés uniquement sur les façades de faible intérêt patrimonial, et les coffres sont intérieurs.

Toitures

11.98 - Les constructions nouvelles et les extensions d'une constructions peuvent avoir des toitures composées d'une pente uniquement lorsque celles-ci sont implantées en limite séparative et/ou lorsqu'elles sont adossées à une construction existante.

11.99 - Les couvertures anciennes seront restituées à l'identique.

11.100 - Les couvertures d'aspect tôle ondulée, bac acier ou fibro-ciment sont interdites.

11.101 - Les toitures des constructions nouvelles et extensions de construction doivent être recouvertes des matériaux de couverture suivant :

- * aspect tuile canal de teinte brun-rouge
- * aspect tuile romane de teinte brun-rouge

11.102 – L'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus est autorisée uniquement :

- * dans le cas de restauration de toiture existante ;
- * dans le cas d'utilisation de dispositifs destinés à utiliser les énergies renouvelables ;

11.103 – Les couvertures en matériaux transparents ondulés sont interdites lors de la réalisation de véranda, de puits de jours et de verrières.

11.104 – Les dispositifs de climatisation sont autorisés à la condition de ne pas être visible depuis la ou les voies desservant le terrain

Constructions annexes

11.105 – Dispositions générales : les constructions annexes tels que les garages, etc..., sont soumises aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales, à l'exception des constructions annexes dont la surface d'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m²

11.106 - Les constructions annexes (tels que garage, etc...) non incorporée à la construction destinée à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, doivent avoir des toitures composées de deux pentes.

11.107 - Les constructions annexes tels que garage, etc..., peuvent avoir des toitures composées d'une pente uniquement :

- * Lorsque les constructions annexes sont accolées à la construction principale ; dans ce cas une toiture aménagée en terrasse peut être admise
- * Lorsque les constructions annexes sont implantées soit en limites séparatives soit à l'alignement de la limite d'emprise publique et qu'elles s'inscrivent au sein d'un élément de clôture plein

PISCINE SITUEE DANS LE PERIMETRE DE PROTECTION MODIFIEE DE L'EGLISE

11.108 – Les piscines hors sols et les implantations conduisant à la réalisation d'ouvrage de soutènement en élévation d'une hauteur supérieure à 1 mètre (terrain en pente) sont interdites. Les dispositifs de couverture et de protection en élévation sont interdits. Les piscines seront implantées de manière à être peu visibles depuis l'espace public.

11.109 – D'une manière générale, les couvertures de piscine de type abri préfabriqué sont proscrites.

11.110 – Toutefois, des projets de couverture pourront être étudiés au cas par cas et acceptés selon le contexte, après avis des services compétents.

11.111 – Les bassins devront être de forme géométrique simple et implantés le long des clôtures sous réserve des dispositifs assurant la tranquillité du voisinage.

11.112 – Le liner bleu est à proscrire. Les couleurs seront préférentiellement : noir, ocre, vert. La bâche sera préférentiellement de couleur ocre ou vert foncé.

11.113 – Le revêtement des margelles et les plantations respecteront les dispositions pour les espaces extérieurs décrites ci-dessus.

11.114 – Les garde-corps respecteront les dispositions relatives aux ferronneries.

11.115 – Les locaux associés (locaux technique ou de confort) respecteront les dispositions générales de bâtiments

CLOTURE SITUEE DANS LE PERIMETRE DE PROTECTION MODIFIEE DE L'EGLISE

11.116 – Sont interdits :

- * les éléments décoratifs en béton moulé
- * les murs en brique d'aggloméré ciment non enduits
- * les éléments en béton préfabriqué
- * les grilles ou grillages sans végétation
- * les éléments décoratifs en béton moulé
- * les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc. ...)
- * les clôtures pleines de type claustra, brandes, ...
- * les haies d'arbres persistants d'une seule espèce

11.117 – Est autorisé :

- * L'emploi à nu sauf pour les matériaux destinés à être enduits (tels que briques, parpaings, ...)

11.118 – Les portails seront réalisés de préférence en bois ou en métal.

11.119 – Sur voie ou emprise publique, sont autorisés les murets (maçonnerie de pierres sèches, n'excédant pas 1 mètre de hauteur) surmontés d'une grille, d'un grillage ou d'une barrière ajourée (métal ou bois de préférence, l'usage du blanc est interdit). Ils peuvent être doublés d'une haie (exclusivement d'essence locale de type châtaignier, noyer, noisetier, ...). L'ensemble ne doit pas dépasser 1,50 mètre de hauteur.

11.120 – En limite séparative, sont autorisés :

- * les murets (maçonnerie de pierres sèches, n'excédant pas 1 mètre de hauteur) surmontés éventuellement d'une grille, d'un grillage ou d'une barrière ajourée (métal ou bois de préférence, l'usage du blanc est interdit). L'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 mètre de hauteur
- * les haies arbustives ne dépassant pas 1,80 mètre et pouvant être doublées par un grillage discret d'une hauteur maximale de 1,50 mètre. Seront privilégiées les haies et les plantations avec des essences variées et locales

11.121 – Disposition particulières sur les terrains situés au sein de la la trame rouge de la zone inondable déterminée par le PPRI de la vallée de la Beauronne, définie au titre de l'article R. 123-11-b dans le périmètre du PPRI de la vallée de La Beauronne :

La clôture relative à des constructions existantes est autorisée :

- * Soit à structure aérée avec éventuellement un muret ne pouvant excéder 0,40 mètres, la hauteur maximale de l'ensemble ne pouvant dépasser 1,20 mètres
- * Soit à plantations arbustives

La clôture relative à des projets de constructions futures est autorisée :

- * Soit à structure aérée avec éventuellement un muret ne pouvant excéder 0,40 mètres
- * Soit à plantations arbustives

11.122 – Disposition particulières sur les terrains situés au sein de la la trame bleu de la zone inondable déterminée par le PPRI de la vallée de la Beauronne, définie au titre de l'article R. 123-11-b dans le périmètre du PPRI de la vallée de La Beauronne :

La clôture relative à des constructions existantes est autorisée :

- * Soit à structure aérée avec éventuellement un muret ne pouvant excéder 0,40 mètres
- * Soit à plantations arbustives

La clôture relative à des projets de constructions futures est autorisée :

- * Soit à structure aérée avec éventuellement un muret ne pouvant excéder 0,40 mètres
- * Soit à plantations arbustives

CONSTRUCTION ET EXTENSION DE CONSTRUCTION DESTINEE A L'HABITATION, A L'HEBERGEMENT HOTELIER, AUX BUREAUX, AU COMMERCE, A L'ARTISANAT SITUEE EN DEHORS DU PERIMETRE DE PROTECTION MODIFIEE DE L'EGLISE

Façades

11.123 -- Sont interdits :

- * les enduits et peintures vives

11.124 – Sont autorisés :

- * L'emploi à nu sauf pour les matériaux destinés à être enduits (tels que briques, parpaings, ...)
- * l'installation sur la construction de dispositif de climatisation ou lié à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, ...) sous réserve d'être intégré dans la construction

11.125 – Les extensions d'une construction doivent être traitées à l'identique de ladite construction existante, ou en matériaux de substitution en harmonie avec l'existant

Menuiseries

11.126 – Les couleurs vives et brillantes sont interdites.

Toitures

11.127 - Les constructions nouvelles et les extensions d'une constructions peuvent avoir des toitures composées d'une pente uniquement lorsque celles-ci sont implantées en limite séparative et/ou lorsqu'elles sont adossées à une construction existante.

11.128 - Les extensions à toit-terrasse d'une construction sont autorisées

11.129 - Les couvertures d'aspect tôle ondulée, bac acier ou fibro-ciment sont interdites.

11.130 - Les toitures des constructions nouvelles et extensions de construction peuvent être recouvertes des matériaux de couverture suivant :

- * aspect tuile canal de teinte naturelle
- * aspect tuile romane de teinte naturelle
- * aspect tuile plate de teinte naturelle

11.131 – L'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus est autorisée uniquement :

- * dans le cas de restauration de toiture existante ;
- * dans le cas d'utilisation de dispositifs destinés à utiliser les énergies renouvelables ;

11.132 – Les couvertures en matériaux transparents ondulés sont interdites lors de la réalisation de véranda, de puits de jours et de verrières.

11.133 – Les dispositifs de climatisation sont autorisés à la condition de ne pas être visible depuis la ou les voies desservant le terrain

CONSTRUCTION ANNEXE DE CONSTRUCTION DESTINEE A L'HABITATION, A L'HEBERGEMENT HOTELIER, AUX BUREAUX, AU COMMERCE, A L'ARTISANAT SITUEE EN DEHORS DU PERIMETRE DE PROTECTION MODIFIEE DE L'EGLISE

11.134 – Dispositions générales : les constructions annexes tels que garage, abris de jardin, etc..., sont soumises aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales, à l'exception des constructions annexes dont la surface d'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m²

11.135 - Les constructions annexes (tels que garage, abris de jardin, etc...) non incorporée à la construction destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, doivent avoir des toitures composées de deux pentes.

11.136 - Les constructions annexes tels que garage, abris de jardin, etc..., peuvent avoir des toitures composées d'une pente uniquement :

- * Lorsque les constructions annexes sont accolées à la construction principale ; dans ce cas une toiture aménagée en terrasse peut être admise
- * Lorsque les constructions annexes sont implantées soit en limites séparatives soit à l'alignement de la limite d'emprise publique et qu'elles s'inscrivent au sein d'un élément de clôture plein

CLOTURE SITUEE EN DEHORS DU PERIMETRE DE PROTECTION MODIFIEE DE L'EGLISE

11.137 – Disposition générales sur les terrains situés en dehors du périmètre du PPRI de la vallée de La Beauronne :

La clôture située en limite de l'emprise publique peut être constituée :

- * soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètres et pouvant s'accompagner d'une haie végétale d'essence locale diversifiée
- * soit d'un mur plein d'une hauteur maximale ne pouvant excéder la hauteur de l'élément de clôture existant qui lui est attenant, et pouvant s'accompagner d'une haie végétale d'essence locale diversifiée
- * soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètres, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage de qualité, la hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne pouvant dépasser 1,80 mètres, et pouvant s'accompagner d'une haie végétale d'essence locale diversifiée
- * soit d'un grillage, posé ou non sur un socle d'une hauteur maximale de 0,40 mètres, la hauteur maximale de l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètres, et accompagné d'une haie végétale d'essence locale diversifiée

11.138 – Disposition particulières sur les terrains situés au sein de la la trame rouge de la zone inondable déterminée par le PPRI de la vallée de la Beauronne, définie au titre de l'article R. 123-11-b dans le périmètre du PPRI de la vallée de La Beauronne :

La clôture relative à des constructions existantes est autorisée :

- * Soit à structure aérée avec éventuellement un muret ne pouvant excéder 0,40 mètres, la hauteur maximale de l'ensemble ne pouvant dépasser 1,20 mètres
- * Soit à plantations arbustives

La clôture relative à des projets de constructions futures est autorisée :

- * Soit à structure aérée avec éventuellement un muret ne pouvant excéder 0,40 mètres
- * Soit à plantations arbustives

11.139 – Disposition particulières sur les terrains situés au sein de la la trame bleu de la zone inondable déterminée par le PPRI de la vallée de la Beauronne, définie au titre de l'article R. 123-11-b dans le périmètre du PPRI de la vallée de La Beauronne :

La clôture relative à des constructions existantes est autorisée :

- * Soit à structure aérée avec éventuellement un muret ne pouvant excéder 0,40 mètres
- * Soit à plantations arbustives

La clôture relative à des projets de constructions futures est autorisée :

- * Soit à structure aérée avec éventuellement un muret ne pouvant excéder 0,40 mètres
- * Soit à plantations arbustives

11.140 – La clôture située en limite de l'emprise publique est soumise aux mêmes règles d'aspect que la construction principale

11.141 – Est autorisé :

* L'emploi à nu sauf pour les matériaux destinés à être enduits (tels que briques, parpaings, ...)

ARTICLE UB12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Afin d'assurer, en dehors des voies et domaines publics, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé que :

* pour les constructions à caractère d'habitat : les places réservées au stationnement des véhicules doivent être de 1 place de stationnement par logement et être réalisées au sein de l'unité foncière, en dehors de la voie publique ; la création supplémentaire de place de stationnement dite « parking de midi » doit être favorisée

* pour toute autre construction : les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2 – Les stationnements doivent respecter les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UB13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes de qualité, à savoir d'essence locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale et paysagère initiale du terrain.

13.1 - Espaces libres :

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

13.2 - Plantations :

L'implantation de végétation doit être d'essence locale

**Section 3 : Conditions de l'occupation
des sols**

ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 – Non réglementé.

CHAPITRE 3 - ZONE URBAINE UC

Caractère de la zone

Cette zone englobe des zones peu denses de constructions destinées à l'habitation, dans des parties de la commune plus ou moins excentrées de l'agglomération centrale et du site aggloméré du Lyonnet, précisément aux lieux-dits suivants : Paradol, Les Jarthes, La Bourgeade, Borie-Vieille, Lascheyssias, Broudissoix, Lannerie, Le Timbre, Saleuil, Petit Sanet, Bois de Chaban, Chauly, et le Cluzeau.

Les constructions sont implantées le plus souvent en recul par rapport à l'alignement de la limite de l'emprise publique, et sont édifiées généralement en ordre discontinu (ne touche aucune des limites séparatives latérales) ou en ordre semi-continu (touche une des limites séparatives latérales).

Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone est définie par l'absence d'un réseau d'assainissement collectif.

Les constructions futures devront s'harmoniser avec la forme urbaine existante et en préserver l'ordonnancement et le caractère architectural.

RAPPELS

1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalables, conformément aux dispositions des articles R 421-2 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

3 - Les démolitions sont soumises à l'autorisation, prévue à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, en particuliers dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et pour les constructions identifiées par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'alinéa 7 de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'alinéa 7 de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-23 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme :

- La démolition du bâti et mobilier urbain dit du petit patrimoine (muret, lavoir, puits, ...) repérés sur le plan de zonage comme élément remarquable du paysage est soumise à l'Architecte des Bâtiments de France au regard de la protection ou de la mise en valeur des ensembles ainsi protégés et à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres, arbres isolés, repérés sur le plan de zonage comme élément remarquable du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont autorisés que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou par des aménagements nécessaires à la circulation publique, à des cheminements piétons et/ou cyclables, ou à des équipements d'intérêt collectif

4 - Les constructions et les extensions de construction devront être implantées à une distance des berges des cours d'eau, ruisseaux et fossés au moins égale à 10 mètres.

5 - Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

6 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Défrichement :

7 - Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les constructions nouvelles, les extensions de construction ou les installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, ou avec la capacité des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1.2 - Les constructions destinées à l'industrie.

1.3 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole.

1.4 - Les constructions destinées à l'exploitation forestière.

1.5 – L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravière.

1.6 – Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt

1.7 – Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage, de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière, les dépôts de déchets de toute nature, et en particulier ceux en vue de la récupération de matériaux

1.8- L'installation de caravanes isolées de plus de trois mois, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément aux articles R 111-38 et R 111-40 du Code de l'Urbanisme ainsi que l'entreposage de plus d'une caravane par unité foncière.

1.9 – L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de parcs résidentiels de loisir, est interdite

ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – Les constructions, les extensions de construction, et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à la condition que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement

2.2 – La reconstruction, après sinistre, d'une construction est autorisée à la condition de respecter les dispositions prévues à l'article UC11

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UC3 : ACCES ET VOIRIE

ACCES

3.1 - Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi que la collecte des ordures ménagères.

3.2 – Tout nouvel accès doit respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

3.3- Tout nouvel accès doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante sur la voie.

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

3.5- Dans la zone UC de la Bourgeade, l'accès direct sur la route départementale RD 3 est interdit.

VOIRIE

3.6 – Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ainsi que le passage des engins de collecte des ordures ménagères.

3.7 – L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Dispositions particulières

3.8 – Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, sans changement de destination et pour une construction annexe séparée, qui sont situées sur un terrain dont l'accès ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

ARTICLE UC4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

4.1 – Toute construction à caractère d'habitat, de commerce, de service et d'artisanat, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

Monsieur le préfet de la Dordogne doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 - En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires.

Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, etc... Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif.

4.3 – L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales.

4.4 – Le traitement et l'élimination des eaux usées autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité

4.5 – L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra éventuellement exiger des pré-traitements.

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement devront être résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

4.7 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, les eaux pluviales pourront s'écouler sur la parcelle voisine à la condition de ne pas aggraver la situation.

4.8 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement

AUTRES RESEAUX

4.9 – Toute installation ou construction nouvelle, tout immeuble existant réhabilité, tout groupement d'habitation ou ensemble collectif doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'électricité. Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques appartiennent aux domaines publics, elles doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE UC5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 – Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UC4 ci-dessus et du schéma directeur d'assainissement communal doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

ARTICLE UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Le long des routes départementales, des voies communales, des chemins ruraux et des autres voies publiques :

Les constructions nouvelles et les extensions de construction doivent être implantées :

* En retrait de l'alignement de la limite d'emprise publique avec un recul minimum de 5 mètres

Dispositions particulières

6.2 – Une implantation différente par rapport à l'emprise publique pourra être admise dans les cas suivants, à la condition que l'implantation de la construction ou de l'extension de la construction assure un raccordement harmonieux avec les constructions en bon état implantées soit sur le terrain soit sur les terrains contigus :

* pour les constructions, les extensions de construction et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

* Lorsque la construction nouvelle ou l'extension d'une construction est édifiée sur une unité foncière sur laquelle a déjà été réalisée une construction à la date d'approbation du PLU, l'implantation de la construction nouvelle ou de l'extension de la construction doit respecter un recul vis à vis de l'emprise publique identique à celui de la construction existante située sur le terrain

* Lorsque la construction nouvelle ou l'extension d'une construction est édifiée sur une unité foncière contigue à une unité foncière sur laquelle a déjà été réalisée une construction à la date d'approbation du PLU, l'implantation de la construction nouvelle ou de l'extension de la construction doit respecter un recul vis à vis de l'emprise publique identique à celui de la construction existante située sur l'unité foncière voisine

ARTICLE UC7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Les constructions et les extensions de construction doivent être implantées de la manière suivante :

* Soit le long des limites séparatives

* Soit avec un recul minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Dispositions particulières

7.2 – Une implantation différente par rapport aux limites séparatives pourra être admise dans les cas suivants, à la condition que l'implantation de la construction ou de l'extension de la construction assure un raccordement harmonieux avec les constructions en bon état implantées soit sur le terrain soit sur les terrains contigus :

* pour la réfection ou l'extension d'une construction existante dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante

* pour les constructions, les extensions de construction et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – Non réglementé.

ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL

9.1 – Non réglementé.

ARTICLE UC10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION

La hauteur se mesure du faitage au sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas de constructions à toit-terrasse, la hauteur se mesure de l'acrotère au sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

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

HAUTEUR

Construction nouvelle et extension de construction destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat

10.1 - La hauteur de la construction nouvelle ou de l'extension d'une construction ne peut excéder 8,50 mètres, mesurée au faitage ou à l'acrotère en ce qui concerne le toit-terrasse

Construction annexe non incorporée à la construction destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat

10.2 – Les constructions annexes ne pourront dépasser 4,50 mètres mesurée au faitage ou à l'acrotère en ce qui concerne le toit-terrasse

Dispositions particulières

10.3 – Une hauteur différente pourra être admise dans les cas suivants, à la condition que la hauteur de la construction assure un raccordement harmonieux avec la hauteur des constructions en bon état implantées soit sur le terrain soit sur les terrains contigus :

- * pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une construction destinée à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat (cheminées et autres superstructures, ...) ;
- * pour la reconstruction après sinistre d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et dont la hauteur mesurée au faitage est supérieure aux valeurs réglementées ci-dessus ; dans ce cas, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante à la date d'approbation du PLU si cette dernière était supérieure à la hauteur maximale autorisée
- * pour les constructions, les extensions de construction et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UC11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

11.1 – les règles des alinéas suivants et relatifs aux dispositions traditionnelles ne s'appliquent pas pour les constructions aux techniques d'architecture bioclimatique ou d'éco-construction, ainsi que l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique ou la faible consommation énergétique des constructions sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants

11.2 – Les constructions doivent accompagner la topographie du lieu dans lequel elles s'inscrivent

CONSTRUCTION ET EXTENSION DE CONSTRUCTION DESTINEE A L'HABITATION, A L'HEBERGEMENT HOTELIER, AUX BUREAUX, AU COMMERCE, A L'ARTISANAT

Façades

11.3 -- Sont interdits :

- * les enduits et peintures vives

11.4 – Sont autorisés :

- * L'emploi à nu sauf pour les matériaux destinés à être enduits (tels que briques, parpaings, ...)
- * l'installation sur la construction de dispositif de climatisation ou lié à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, ...) sous réserve d'être intégré dans la construction

11.5 – Les extensions d'une construction doivent être traitées à l'identique de ladite construction existante, ou en matériaux de substitution en harmonie avec l'existant

Menuiseries

11.6 – Les couleurs vives et brillantes sont interdites.

Toitures

11.7 - Les constructions nouvelles et les extensions d'une constructions peuvent avoir des toitures composées d'une pente uniquement lorsque celles-ci sont implantées en limite séparative et/ou lorsqu'elles sont adossées à une construction existante.

11.8 - Les extensions à toit-terrasse d'une construction sont autorisées

11.9 - Les couvertures d'aspect tôle ondulée, bac acier ou fibro-ciment sont interdites.

11.10 - Les toitures des constructions nouvelles et extensions de construction peuvent être recouvertes des matériaux de couverture suivant :

- * aspect tuile canal de teinte naturelle
- * aspect tuile romane de teinte naturelle
- * aspect tuile plate de teinte naturelle

11.11 – L'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus est autorisée uniquement :

- * dans le cas de restauration de toiture existante ;
- * dans le cas d'utilisation de dispositifs destinés à utiliser les énergies renouvelables ;

11.12 – Les couvertures en matériaux transparents ondulés sont interdites lors de la réalisation de véranda, de puits de jours et de verrières.

11.13 – Les dispositifs de climatisation sont autorisés à la condition de ne pas être visible depuis la ou les voies desservant le terrain

CONSTRUCTION ANNEXE DE CONSTRUCTION DESTINEE A L'HABITATION, A L'HEBERGEMENT HOTELIER, AUX BUREAUX, AU COMMERCE, A L'ARTISANAT

11.14 – Dispositions générales : les constructions annexes tels que garage, abris de jardin, etc..., sont soumises aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales, à l'exception des constructions annexes dont la surface d'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m²

11.15 - Les constructions annexes (tels que garage, abris de jardin, etc...) non incorporée à la construction destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, doivent avoir des toitures composées de deux pentes.

11.16 - Les constructions annexes tels que garage, abris de jardin, etc..., peuvent avoir des toitures composées d'une pente uniquement :

- * Lorsque les constructions annexes sont accolées à la construction principale ; dans ce cas une toiture aménagée en terrasse peut être admise
- * Lorsque les constructions annexes sont implantées soit en limites séparatives soit à l'alignement de la limite d'emprise publique et qu'elles s'inscrivent au sein d'un élément de clôture plein

CLOTURE

11.17 – Disposition générales :

La clôture située en limite de l'emprise publique peut être constituée :

- * soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètres et pouvant s'accompagner d'une haie végétale d'essence locale diversifiée
- * soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètres, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage de qualité, la hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne pouvant dépasser 1,80 mètres, et pouvant s'accompagner d'une haie végétale d'essence diversifiée
- * soit d'un grillage, posé ou non sur un socle d'une hauteur maximale de 0,40 mètres, la hauteur maximale de l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètres, et accompagné d'une haie végétale d'essence locale diversifiée

11.18 – La clôture située en limite de l'emprise publique est soumise aux mêmes règles d'aspect que la construction principale

11.19 – Est autorisé :

* L'emploi à nu sauf pour les matériaux destinés à être enduits (tels que briques, parpaings, ...)

ARTICLE UC12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Afin d'assurer, en dehors des voies et domaines publics, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé que :

* pour les constructions à caractère d'habitat : les places réservées au stationnement des véhicules doivent être de 1 place de stationnement par logement et être réalisées au sein de l'unité foncière, en dehors de la voie publique ; la création supplémentaire de place de stationnement dite « parking de midi » doit être favorisée

* pour toute autre construction : les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2 – Les stationnements doivent respecter les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UC13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes de qualité, à savoir d'essence locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale et paysagère initiale du terrain.

13.1 - Espaces libres :

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

13.2 - Plantations :

L'implantation de végétation doit être d'essence locale

Section 3 : Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UC14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 – Non réglementé.

CHAPITRE 4 - ZONE URBAINE UY

Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains équipés ou à équiper destinés aux implantations de constructions et installations à usage commercial, artisanal et industriel, de bureaux et d'hébergement hôtelier, ainsi que leurs constructions annexes.

Elle comprend trois sites :

un premier est situé en limite sud-est de l'agglomération centrale, précisément au lieu-dit Fayard.

Un second est situé au nord-est du territoire communal, précisément au lieu-dit La Pocherie

Un troisième est situé au sud du territoire communal, précisément au lieu-dit Lac Lagraule

Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone est définie par un tissu urbain régi par un réseau d'assainissement collectif existant.

Les constructions futures devront s'harmoniser avec la forme urbaine existante et en préserver l'ordonnancement et le caractère architectural.

RAPPELS

1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalables, conformément aux dispositions des articles R 421-2 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

3 - Les démolitions sont soumises à l'autorisation, prévue à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les constructions et les extensions de construction devront être implantées à une distance des berges des cours d'eau, ruisseaux et fossés au moins égale à 10 mètres.

5 - Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

6 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Défrichement :

7 - Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

Espaces boisés classés :

8 - Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan de zonage devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, pour les coupes et abattages, aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UY1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les constructions nouvelles, les extensions de construction ou les installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, à l'industrie, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt, ou avec la capacité des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1.2 – Les constructions destinées à l'exploitation agricole

1.3 – Les constructions destinées à l'exploitation forestière

1.4 – Les constructions destinées à l'habitation non soumises à des conditions particulières conformément à l'article UY2

1.5 – Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage, de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière, les dépôts de déchets de toute nature, et en particulier ceux en vue de la récupération de matériaux

ARTICLE UY2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – Les constructions et extensions de construction destinées aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, à l'industrie, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt, y compris leurs constructions annexes respectives, sont autorisées à la condition que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement:

2.2 – Les constructions, extensions de construction et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à la condition que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement

2.3 - Les constructions annexes sont autorisées à la condition d'être situées au sein de la même unité foncière que les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, à l'industrie, à l'artisanat, et à la fonction d'entrepôt

2.4 – Les constructions destinées à l'habitation, y compris leurs constructions annexes, sont autorisées aux conditions complémentaires de la nécessité d'une présence permanente pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions autorisées dans la zone, d'être intégrées dans la construction destinée aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, à l'industrie, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt, et de ne pas dépasser une surface de plancher de 60 m²

2.5 – La reconstruction, après sinistre, d'une construction est autorisée à la condition de respecter les dispositions prévues à l'article UY11

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UY3 : ACCES ET VOIRIE

ACCES

3.1 – Les accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

* leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie ainsi que la collecte des ordures ménagères.

* leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante sur la voie. En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.

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

VOIRIE

3.2 – Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ainsi que le passage des engins de collecte des ordures ménagères.

3.3 – Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dispositions particulières

3.4 – Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, sans changement de destination et pour une construction annexe séparée, qui sont situées sur un terrain dont l'accès ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

ARTICLE UY4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

4.1 – Toute construction à caractère économique industriel, d'artisanat, de commerce, de service et de bureau, d'habitat, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

Monsieur le préfet de la Dordogne doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle, tout immeuble existant réhabilité, tout groupement d'habitation ou ensemble collectif doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées, dans les conditions du Code de la Santé.

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif doit être réalisé par des canalisations souterraines en respectant les caractéristiques du réseau.

4.3 – L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales.

4.4 – Le traitement et l'élimination des eaux usées autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité

4.5 – L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra éventuellement exiger des pré-traitements.

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement devront être résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

4.7 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, les eaux pluviales pourront s'écouler sur la parcelle voisine à la condition de ne pas aggraver la situation.

4.8 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement

AUTRES RESEAUX

4.9 – Toute installation ou construction nouvelle, tout immeuble existant réhabilité, tout groupement d'habitation ou ensemble collectif doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'électricité. Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques appartiennent aux domaines publics, elles doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE UY5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 – Non règlementé

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

6.1– Le long des routes départementales, des voies communales, des chemins ruraux et des autres voies publiques :

Les constructions nouvelles, les extensions de constructions existantes doivent être implantées :

* En retrait avec un recul minimum de 10 mètres de l'alignement de la limite de l'emprise publique

Dispositions particulières

6.2 – Une implantation différente par rapport à l'emprise publique pourra être admise dans les cas suivants, à la condition que l'implantation de la construction ou de l'extension de la construction assure un raccordement harmonieux avec les constructions en bon état implantées soit sur le terrain soit sur les terrains contigus :

* pour les constructions, les extensions de construction et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UY7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

CONSTRUCTION NOUVELLE ET EXTENSION DE CONSTRUCTION DESTINEES AUX BUREAUX, AU COMMERCE, A L'HEBERGEMENT HOTELIER, A L'ARTISANAT, A L'INDUSTRIE, A LA FONCTION D'ENTREPOT

7.1 – Les constructions et les extensions de construction doivent être implantées de la manière suivante :

* Soit le long des limites séparatives, sous réserve que la hauteur de la construction nouvelle ou l'extension d'une construction destinées aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, ne dépasse pas 9 mesurée au faitage ou mesurée à l'acrotère en ce qui concerne le toit-terrasse

* Soit avec un recul minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Dispositions particulières

7.2 – Une implantation différente par rapport aux limites séparatives pourra être admise dans les cas suivants, à la condition que l'implantation de la construction ou de l'extension de la construction assure un raccordement harmonieux avec les constructions en bon état implantées soit sur le terrain soit sur les terrains contigus :

* pour les constructions, les extensions de construction, et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

* pour la réfection ou l'extension d'une construction existante dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante ;

ARTICLE UY8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – Non réglementé.

ARTICLE UY9 : EMPRISE AU SOL

9.1 – Non réglementé

ARTICLE UY10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION

La hauteur se mesure du faitage au sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas de constructions à toit-terrasse, la hauteur se mesure de l'acrotère au sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

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

HAUTEUR

Construction nouvelle et extension de construction destinées aux bureaux, au commerce, à l'hébergement d'hôtelier, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt

10.1 – Dispositions générales : Non réglementé

10.2 – Lorsque la construction nouvelle ou l'extension d'une construction destinée aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, est implantée en limite séparative, la hauteur de la construction nouvelle ou l'extension d'une construction destinée aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt ne doit pas dépasser 9 mesurée au faitage ou mesurée à l'acrotère en ce qui concerne le toit-terrasse

Construction annexe non incorporée à la construction destinée aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt

10.3 - La hauteur de la construction annexe ne doit pas dépasser la hauteur de la construction destinée aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, mesurée au faitage ou mesurée à l'acrotère en ce qui concerne le toit-terrasse

Dispositions particulières

10.4 – Une hauteur différente pourra être admise dans les cas suivants, à la condition que la hauteur de la construction assure un raccordement harmonieux avec la hauteur des constructions en bon état implantées soit sur le terrain soit sur les terrains contigus :

- * pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une construction destinée à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat (cheminées et autres superstructures, ...) ;
- * pour les constructions, les extensions de construction et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

ARTICLE UY11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

11.1 – les règles des alinéas suivants et relatifs aux dispositions traditionnelles ne s'applique pas pour les constructions aux techniques d'architecture bioclimatique ou d'éco-construction, ainsi que l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique ou la faible consommation énergétique des constructions sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants

11.2 – Les constructions doivent accompagner la topographie du lieu dans lequel elles s'inscrivent

11.3 – Les constructions doivent être issues de la combinaison de volume simple ; pour les constructions de volume important, la décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural

CONSTRUCTION ET EXTENSION DE CONSTRUCTION DESTINEE AUX BUREAUX, AU COMMERCE, A L'HEBERGEMENT HOTELIER, A L'ARTISANAT, A L'INDUSTRIE, A LA FONCTION D'ENTREPOT

Façades

11.4 – Sont interdits :

- * les surfaces extérieures pleines brillantes
- * les peintures ou revêtements de couleur vive

11.5 – Est autorisé :

- * L'emploi à nu sauf pour les matériaux destinés à être enduits (tels que briques, parpaings, ...)

11.6 - Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes liées aux constructions destinée aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt

11.7 - La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction. Les enseignes devront être situées sur la façade de la construction donnant sur la voie de desserte interne de la zone

11.8 – Le nombre d'enseigne est limité à deux par établissement dont une sera obligatoirement située sur un mur de façade

11.9 – Les enseignes sont interdites sur les toits

Toitures

11.10 – Les toit-terrasses sont autorisés à la condition d'être masqués par des acrotères

11.11 – Les dispositifs techniques posés sur le toit d'un toit-terrasse doivent être intégrés dans un volume ou masqués par une paroi

11.12 – Les couvertures présentant des brillances sont interdites

CLOTURE

11.13 – Non règlementé

ARTICLE UY12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Afin d'assurer, en dehors des voies et domaines publics, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé que :

* les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2 – Les stationnements doivent respecter les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UY13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes de qualité, à savoir d'essence locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale et paysagère initiale du terrain.

13.1 - Espaces libres :

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

13.2 - Plantations :

L'implantation de végétation doit être d'essence locale

13.3 – Aire de dépôts et de stockage :

Les aires de dépôts et de stockage devront être occultées à la vue depuis l'ensemble des voies de communication. Elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments paysagers ou bâtis, pour que leur impact visuel soient le plus atténué possible depuis les voies de desserte.

13.4 – Ouvrages annexes – dépôts de déchet

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets, implantés en extérieur, devront faire l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Section 3 : Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UY14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 – Non règlementé.

TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER

CHAPITRE 5 - ZONE D'OUVERTURE A L'URBANISATION 1AU

Caractère de la zone

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

Elle comprend un site :
le site de bourg-sud

Les unités de la zone sont suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pour être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'aménagement et de programmation et le Règlement.
Cette zone dispose d'un réseau d'assainissement collectif à sa périphérie immédiate.

Elle comprend 2 secteurs :

- Un secteur 1AU* a été défini pour une superficie de 2,2 hectares devant être aménagée dans un premier temps
- Un secteur 1AU** a été défini pour une superficie de 1,9 hectares devant être aménagée dans un deuxième temps dès lors que le secteur 1AU* aura été totalement aménagé

RAPPELS

- 1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalables, conformément aux dispositions des articles R 421-2 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.
- 3 - Les démolitions sont soumises à l'autorisation, prévue à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme
- 4 - Les constructions et les extensions de construction devront être implantées à une distance des berges des cours d'eau, ruisseaux et fossés au moins égale à 10 mètres.
- 5 - Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 6 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Défrichement :

- 7 - Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

Loi du 11 février 2005 sur l'égalité des droits et des chances

- 8 – Dans chacune des zones d'ouverture à l'urbanisation 1AU, les aménagements des nouvelles voies et circulations piétonnes doivent respecter la réglementation accessibilité et les stationnements doivent prévoir l'aménagement de places réservées aux personnes à mobilité réduite conformément à la réglementation.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les constructions nouvelles, les extensions de construction ou les installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, ou avec la capacité des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1.2 – Les constructions destinées à l'industrie

1.3 – Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt

1.4 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole

1.5 – Les constructions destinées à l'exploitation forestière

1.6 – Les constructions isolées destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, et à l'artisanat

1.7 – L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravière.

1.8 – Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage, de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière, et les dépôts de déchets de toute nature

1.9- L'installation de caravanes isolées de plus de trois mois, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément aux articles R 111-38 et R 111-40 du Code de l'Urbanisme ainsi que l'entreposage de plus d'une caravane par unité foncière.

1.10 – L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de parcs résidentiels de loisir, est interdite

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, y compris leurs constructions annexes respectives, sont autorisées à condition que :

- * elles soient desservies par des voies publiques et des réseaux d'eau et d'électricité existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de l'unité considérée
- * elles soient comprises au sein d'opérations d'aménagement d'ensemble respectant les principes d'aménagement urbains et paysagers définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone
- * elles ne compromettent pas l'urbanisation future de l'unité de zone concernée

2.2 – Les constructions, extensions de construction et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées aux conditions complémentaires de ne pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone concernée et de s'intégrer dans un environnement permettant l'aménagement cohérent de l'unité de zone concernée

2.3 - Les constructions annexes sont autorisées à la condition d'être situées au sein de la même unité foncière que les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat et comprises au sein d'opérations d'aménagement d'ensemble

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIE

ACCES

3.1 - Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi que la collecte des ordures ménagères.

3.2 – Tout nouvel accès doit respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

3.3- Tout nouvel accès doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante sur la voie.

3.4- Dans la zone 1AU / secteurs 1AU*, 1AU** de 4,1 ha, l'accès direct sur la route départementale RD 69 est limité à un.

VOIRIE

3.5 – Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ainsi que le passage des engins de collecte des ordures ménagères.

3.6 – L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

3.7 – Les voies en impasse sont interdites

ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

4.1 – Toute construction à caractère d'habitat, de commerce, de service et d'artisanat, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

Monsieur le préfet de la Dordogne doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle, tout immeuble existant réhabilité, tout groupement d'habitation ou ensemble collectif doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées, dans les conditions du Code de la Santé.

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif doit être réalisé par des canalisations souterraines en respectant les caractéristiques du réseau.

4.3 – L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales.

4.4 – Le traitement et l'élimination des eaux usées autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité

4.5 – L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra éventuellement exiger des pré-traitements.

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

AUTRES RESEAUX

4.7 – Toute installation ou construction nouvelle, tout immeuble existant réhabilité, tout groupement d'habitation ou ensemble collectif doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'électricité.

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

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques appartiennent aux domaines publics, elles doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE 1AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 – Non règlementé

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

6.1 – Le long des voie communales, des chemins ruraux et des autres voies publiques :

Les constructions nouvelles et les extensions de construction doivent être implantées :

* En retrait de l'alignement de la limite d'emprise publique avec un recul minimum de 5 mètres

6.2 – Par dérogation autorisée par l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'alinéa 6.1 s'appliquent à chaque parcelle issue de division

Dispositions particulières

6.3 – Une implantation différente par rapport à l'emprise publique pourra être admise dans les cas suivants, à la condition que l'implantation de la construction ou de l'extension de la construction assure un raccordement harmonieux avec les constructions en bon état implantées soit sur le terrain soit sur les terrains contigus :

* pour les constructions, les extensions de construction et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

7.1 – Les constructions et les extensions de construction doivent être implantées de la manière suivante :

- * Soit le long des limites séparatives
- * Soit avec un recul minimum de 3 mètres des limites séparatives.

7.2 – Par dérogation autorisée par l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'alinéa 7.1 s'appliquent à chaque parcelle issue de division

Dispositions particulières

7.3 – Une implantation différente par rapport aux limites séparatives pourra être admise dans les cas suivants, à la condition que l'implantation de la construction ou de l'extension de la construction assure un raccordement harmonieux avec les constructions en bon état implantées soit sur le terrain soit sur les terrains contigus :

- * pour les constructions, les extensions de construction, et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

8.1 – Non réglementé.

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL

9.1 – Non réglementé.

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION

La hauteur se mesure du faitage au sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas de constructions à toit terrasse, la hauteur se mesure de l'acrotère au sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

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

HAUTEUR

Construction nouvelle et extension de construction destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat

10.1 - La hauteur de la construction nouvelle ou de l'extension d'une construction située au nord de la voie de desserte à créer ne peut excéder 8,50 mètres, mesurée au faitage ou à l'acrotère en ce qui concerne le toit-terrasse

10.2 - La hauteur de la construction nouvelle ou de l'extension d'une construction située au sud de la voie de desserte à créer ne peut excéder 4,50 mètres, mesurée au faitage ou à l'acrotère en ce qui concerne le toit-terrasse

Construction annexe non incorporée à la construction destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat

10.3 – Les constructions annexes ne pourront dépasser 4,50 mètres mesurée au faitage ou à l'acrotère en ce qui concerne le toit-terrasse

Dispositions particulières

10.4 – Une hauteur différente pourra être admise dans les cas suivants, à la condition que la hauteur de la construction assure un raccordement harmonieux avec la hauteur des constructions en bon état implantées soit sur le terrain soit sur les terrains contigus :

- * pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une construction destinée à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat (cheminées et autres superstructures, ...) ;
- * pour les constructions, les extensions de construction et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

11.1 – les règles des alinéas suivants et relatifs aux dispositions traditionnelles ne s'appliquent pas pour les constructions aux techniques d'architecture bioclimatique ou d'éco-construction, ainsi que l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique ou la faible consommation énergétique des constructions sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants

11.2 – Les constructions doivent accompagner la topographie du lieu dans lequel elles s'inscrivent

CONSTRUCTION ET EXTENSION DE CONSTRUCTION DESTINEE A L'HABITATION, A L'HEBERGEMENT HOTELIER, AUX BUREAUX, AU COMMERCE, A L'ARTISANAT

Façades

11.3 -- Sont interdits :

- * les enduits et peintures vives

11.4 – Sont autorisés :

- * L'emploi à nu sauf pour les matériaux destinés à être enduits (tels que briques, parpaings, ...)
- * l'installation sur la construction de dispositif de climatisation ou lié à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, ...) sous réserve d'être intégré dans la construction

11.5 – Les extensions d'une construction doivent être traitées à l'identique de ladite construction existante, ou en matériaux de substitution en harmonie avec l'existant

Menuiseries

11.6 – Les couleurs vives et brillantes sont interdites.

Toitures

11.7 - Les constructions nouvelles et les extensions d'une constructions peuvent avoir des toitures composées d'une pente uniquement lorsque celles-ci sont implantées en limite séparative et/ou lorsqu'elles sont adossées à une construction existante.

11.8 - Les extensions à toit-terrasse d'une construction sont autorisées

11.9 - Les couvertures d'aspect tôle ondulée, bac acier ou fibro-ciment sont interdites.

11.10 - Les toitures des constructions nouvelles et extensions de construction peuvent être recouvertes des matériaux de couverture suivant :

- * aspect tuile canal de teinte naturelle
- * aspect tuile romane de teinte naturelle
- * aspect tuile plate de teinte naturelle

11.11 – L'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus est autorisée uniquement :

* dans le cas d'utilisation de dispositifs destinés à utiliser les énergies renouvelables ;

11.12 – Les couvertures en matériaux transparents ondulés sont interdites lors de la réalisation de véranda, de puits de jours et de verrières.

11.13 – Les dispositifs de climatisation sont autorisés à la condition de ne pas être visible depuis la ou les voies desservant le terrain

CONSTRUCTION ANNEXE DE CONSTRUCTION DESTINEE A L'HABITATION, A L'HEBERGEMENT HOTELIER, AUX BUREAUX, AU COMMERCE, A L'ARTISANAT

11.14 – Dispositions générales : les constructions annexes tels que garage, abris de jardin, etc..., sont soumises aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales, à l'exception des constructions annexes dont la surface d'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m²

11.15 - Les constructions annexes (tels que garage, abris de jardin, etc...) non incorporée à la construction destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, doivent avoir des toitures composées de deux pentes.

11.16 - Les constructions annexes tels que garage, abris de jardin, etc..., peuvent avoir des toitures composées d'une pente uniquement :

* Lorsque les constructions annexes sont accolées à la construction principale ; dans ce cas une toiture aménagée en terrasse peut être admise

* Lorsque les constructions annexes sont implantées soit en limites séparatives soit à l'alignement de la limite d'emprise publique et qu'elles s'inscrivent au sein d'un élément de clôture plein

CLOTURE

11.17 – Disposition générales :

La clôture située en limite de l'emprise publique peut être constituée :

* soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètres et pouvant s'accompagner d'une haie végétale d'essence locale diversifiée

* soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètres, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage de qualité, la hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne pouvant dépasser 1,80 mètres, et pouvant s'accompagner d'une haie végétale d'essence locale diversifiée

* soit d'un grillage, posé ou non sur un socle d'une hauteur maximale de 0,40 mètres, la hauteur maximale de l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètres, et accompagné d'une haie végétale d'essence locale diversifiée

11.18 – La clôture située en limite de l'emprise publique est soumise aux mêmes règles d'aspect que la construction principale

11.19 – Est autorisé :

* L'emploi à nu sauf pour les matériaux destinés à être enduits (tels que briques, parpaings, ...)

ARTICLE 1AU12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Afin d'assurer, en dehors des voies et domaines publics, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé que :

* pour les constructions à caractère d'habitat : les places réservées au stationnement des véhicules doivent être de 1 place de stationnement par logement et être réalisées au sein de l'unité foncière, en dehors de la voie publique ; la création supplémentaire de place de stationnement dite « parking de midi » doit être favorisée

* pour toute autre construction : les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2 – Les stationnements doivent respecter les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Dispositions particulières

12.3 – Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas de constructions d'habitation relatives aux logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat.

ARTICLE 1AU13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes de qualité, à savoir d'essence locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale et paysagère initiale du terrain.

13.1 - Espaces libres :

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

13.2 - Plantations :

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

L'implantation de végétation doit être d'essence locale.

Dispositions applicable au secteur 1AU* :

Le traitement des espaces libres sera conforme aux règles suivantes, conformément aux principes de localisation d'espaces verts et de plantations prévus au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AU / secteurs 1AU*, 1AU** :

- * l'espace libre d'aération devra représenter au minimum 10% de la surface totale du secteur 1AU* et être implanté d'un seul tenant sur la totalité du secteur
- * l'espace libre prévue le long de la limite sud du secteur 1AU* devra être constitué d'une bande naturelle enherbée composé d'une haie d'essence locale d'une emprise de 5 mètres de large
- * l'espace libre prévue le long de la limite nord du secteur 1AU* devra être constitué, en dehors du chemin existant, d'une bande naturelle enherbée composé d'une haie d'essence locale d'une emprise de 5 mètres de large
- * l'espace libre prévue le long de la limite ouest du secteur 1AU* devra être constitué d'une bande naturelle enherbée et arborée d'essence locale d'une emprise de 10 mètres de large
- * l'espace libre relatif à la noue et aux bassins destinés à l'écoulement des eaux pluviales devra représenter une emprise minimum de 5 mètres de large et être implanté d'un seul tenant
- * pour les lots situés aux abords de la noue d'écoulement des eaux pluviales destinée à être réalisée, la limite parcellaire des espaces privatifs sera obligatoirement plantée sous la forme d'une haie irrégulièrement boisée et d'essence locale accompagnée ou non d'un grillage
- * pour les lots situés aux abords de l'espace libre d'aération d'au moins 10% de la surface totale du secteur 1AU*, la limite parcellaire des espaces privatifs sera obligatoirement plantée sous la forme d'une haie irrégulièrement boisée et d'essence locale accompagnée ou non d'un grillage
- * pour les lots situés aux abords des bandes naturelles, la limite parcellaire des espaces privatifs sera obligatoirement plantée sous la forme d'une haie irrégulièrement boisée et d'essence locale accompagnée ou non d'un grillage
- * pour les lots situés aux abords de cheminement piétonnier, la limite parcellaire des espaces privatifs sera obligatoirement plantée sous la forme d'une haie irrégulièrement boisée et d'essence locale accompagnée ou non d'un grillage

Dispositions applicable au secteur 1AU** :

Le traitement des espaces libres sera conforme aux règles suivantes, conformément aux principes de localisation d'espaces verts et de plantations prévus au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AU / secteurs 1AU*, 1AU** :

- * l'espace libre d'aération devra représenter au minimum 5% de la surface totale du secteur 1AU** et être implanté d'un seul tenant sur la totalité du secteur
- * l'espace libre prévue le long de la limite sud du secteur 1AU** devra être constitué d'une bande naturelle enherbée composé d'une haie d'essence locale d'une emprise de 5 mètres de large
- * l'espace libre prévue le long de la limite nord du secteur 1AU** devra être constitué, en dehors du chemin existant, d'une bande naturelle enherbée composé d'une haie d'essence locale d'une emprise de 5 mètres de large
- * l'espace libre prévue le long de la limite est du secteur 1AU** devra être constitué d'une bande naturelle enherbée et arborée d'essence locale d'une emprise de 10 mètres de large
- * pour les lots situés aux abords de la noue d'écoulement des eaux pluviales, la limite parcellaire des espaces privatifs sera obligatoirement plantée sous la forme d'une haie irrégulièrement boisée et d'essence locale accompagnée ou non d'un grillage
- * pour les lots situés aux abords de l'espace libre d'aération d'au moins 5% de la surface totale du secteur 1AU**, la limite parcellaire des espaces privatifs sera obligatoirement plantée sous la forme d'une haie irrégulièrement boisée et d'essence locale accompagnée ou non d'un grillage
- * pour les lots situés aux abords des bandes naturelles, la limite parcellaire des espaces privatifs sera obligatoirement plantée sous la forme d'une haie irrégulièrement boisée et d'essence locale accompagnée ou non d'un grillage
- * pour les lots situés aux abords de cheminement piétonnier, la limite parcellaire des espaces privatifs sera obligatoirement plantée sous la forme d'une haie irrégulièrement boisée et d'essence locale accompagnée ou non d'un grillage

Section 3 : Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 – Non réglementé.

CHAPITRE 6 - ZONE D'OUVERTURE A L'URBANISATION 1AUa

Caractère de la zone

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

Elle comprend un site :
le site de bourg-sud-ouest

Les unités de la zone sont suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pour être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'aménagement et de programmation et le Règlement.
Cette zone dispose d'un réseau d'assainissement collectif à sa périphérie immédiate.

Elle comprend 3 secteurs :

- Un secteur 1AUa* a été défini pour une superficie de 3,1 hectares devant être aménagée dans un premier temps
- Un secteur 1AUa** a été défini pour une superficie de 1,3 hectares devant être aménagée dans un second temps, dès lors qu'au moins 50% du secteur 1AUa* aura été aménagé, et dans laquelle des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles soient destinées à du logement locatif social
- Un secteur 1AUa*** a été défini pour une superficie de 1,4 hectares devant être aménagée dans un troisième temps dès lors que le secteur 1AUa* aura été totalement aménagé

RAPPELS

- 1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalables, conformément aux dispositions des articles R 421-2 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.
- 3 - Les démolitions sont soumises à l'autorisation, prévue à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme
- 4 - Les constructions et les extensions de construction devront être implantées à une distance des berges des cours d'eau, ruisseaux et fossés au moins égale à 10 mètres.
- 5 - Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 6 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Défrichement :

- 7 - Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

Loi du 11 février 2005 sur l'égalité des droits et des chances

8 – Dans chacune des zones d'ouverture à l'urbanisation 1AU, les aménagements des nouvelles voies et circulations piétonnes doivent respecter la réglementation accessibilité et les stationnements doivent prévoir l'aménagement de places réservées aux personnes à mobilité réduite conformément à la réglementation.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AUa1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les constructions nouvelles, les extensions de construction ou les installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, ou avec la capacité des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1.2 – Les constructions destinées à l'industrie

1.3 – Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt

1.4 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole

1.5 – Les constructions destinées à l'exploitation forestière

1.6 – Les constructions isolées destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, et à l'artisanat

1.7 – L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravière.

1.8 – Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage, de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière, et les dépôts de déchets de toute nature

1.9- L'installation de caravanes isolées de plus de trois mois, excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément aux articles R 111-38 et R 111-40 du Code de l'Urbanisme ainsi que l'entreposage de plus d'une caravane par unité foncière.

1.10 – L'ouverture de terrains aménagés de camping et de caravanage, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de parcs résidentiels de loisir, est interdite

ARTICLE 1AUa2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, y compris leurs constructions annexes respectives, sont autorisées à condition que :

* elles soient desservies par des voies publiques et des réseaux d'eau et d'électricité existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de l'unité considérée

* elles soient comprises au sein d'opérations d'aménagement d'ensemble respectant les principes d'aménagement urbains et paysagers définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone

* elles ne compromettent pas l'urbanisation future de l'unité de zone concernée

2.2 – Les constructions, extensions de construction et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées aux conditions complémentaires de ne pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone concernée et de s'intégrer dans un environnement permettant l'aménagement cohérent de l'unité de zone concernée

2.3 - Les constructions annexes sont autorisées à la condition d'être situées au sein de la même unité foncière que les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat et comprises au sein d'opérations d'aménagement d'ensemble

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AUa3 : ACCES ET VOIRIE

ACCES

3.1 - Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi que la collecte des ordures ménagères.

3.2 – Tout nouvel accès doit respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

3.3- Tout nouvel accès doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante sur la voie.

3.4- Dans la zone 1AUa / secteurs 1AUa*, 1AUa**, 1AUa*** de 5,8 ha, l'accès direct sur la route départementale RD 3 est limité à un.

VOIRIE

3.5 – Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.
Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ainsi que le passage des engins de collecte des ordures ménagères.

3.6 – L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

3.7 – Les voies en impasse sont interdites

ARTICLE 1AUa4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

4.1 – Toute construction à caractère d'habitat, de commerce, de service et d'artisanat, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

Monsieur le préfet de la Dordogne doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle, tout immeuble existant réhabilité, tout groupement d'habitation ou ensemble collectif doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées, dans les conditions du Code de la Santé.

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif doit être réalisé par des canalisations souterraines en respectant les caractéristiques du réseau.

4.3 – L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales.

4.4 – Le traitement et l'élimination des eaux usées autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité

4.5 – L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra éventuellement exiger des pré-traitements.

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

AUTRES RESEAUX

4.7 – Toute installation ou construction nouvelle, tout immeuble existant réhabilité, tout groupement d'habitation ou ensemble collectif doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'électricité.

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

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques appartiennent aux domaines publics, elles doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE 1AUa5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 – Non règlementé

ARTICLE 1AUa6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – Le long des voie communales, des chemins ruraux et des autres voies publiques :

Les constructions nouvelles et les extensions de construction doivent être implantées :

* En retrait de l'alignement de la limite d'emprise publique avec un recul minimum de 5 mètres

6.2 – Par dérogation autorisée par l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'alinéa 6.1 s'appliquent à chaque parcelle issue de division

Dispositions particulières

6.3 – Une implantation différente par rapport à l'emprise publique pourra être admise dans les cas suivants, à la condition que l'implantation de la construction ou de l'extension de la construction assure un raccordement harmonieux avec les constructions en bon état implantées soit sur le terrain soit sur les terrains contigus :

* pour les constructions, les extensions de construction et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE 1AUa7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Les constructions et les extensions de construction doivent être implantées de la manière suivante :

- * Soit le long des limites séparatives
- * Soit avec un recul minimum de 3 mètres des limites séparatives.

7.2 – Par dérogation autorisée par l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'alinéa 7.1 s'appliquent à chaque parcelle issue de division

Dispositions particulières

7.3 – Une implantation différente par rapport aux limites séparatives pourra être admise dans les cas suivants, à la condition que l'implantation de la construction ou de l'extension de la construction assure un raccordement harmonieux avec les constructions en bon état implantées soit sur le terrain soit sur les terrains contigus :

- * pour les constructions, les extensions de construction, et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE 1AUa8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – Non réglementé.

ARTICLE 1AUa9 : EMPRISE AU SOL

9.1 – Non réglementé.

ARTICLE 1AUa10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION

La hauteur se mesure du faitage au sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas de constructions à toit terrasse, la hauteur se mesure de l'acrotère au sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

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

HAUTEUR

Construction nouvelle et extension de construction destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat

10.1 – Secteur 1AUa* : la hauteur de la construction nouvelle ou de l'extension d'une construction ne peut excéder 8,50 mètres, mesurée au faitage ou à l'acrotère en ce qui concerne le toit-terrasse

10.2 – Secteur 1AUa** : la hauteur de la construction nouvelle ou de l'extension d'une construction ne peut excéder 8,50 mètres, mesurée au faitage ou à l'acrotère en ce qui concerne le toit-terrasse

10.3 - Secteur 1AUa*** : la hauteur de la construction nouvelle ou de l'extension d'une construction ne peut excéder 4,50 mètres, mesurée au faitage ou à l'acrotère en ce qui concerne le toit-terrasse

Construction annexe non incorporée à la construction destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat

10.4 – Les constructions annexes ne pourront dépasser 4,50 mètres mesurée au faitage ou à l'acrotère en ce qui concerne le toit-terrasse

Dispositions particulières

10.5 – Une hauteur différente pourra être admise dans les cas suivants, à la condition que la hauteur de la construction assure un raccordement harmonieux avec la hauteur des constructions en bon état implantées soit sur le terrain soit sur les terrains contigus :

- * pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une construction destinée à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat (cheminées et autres superstructures, ...) ;
- * pour les constructions, les extensions de construction et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

ARTICLE 1AUa11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

11.1 – les règles des alinéas suivants et relatifs aux dispositions traditionnelles ne s'appliquent pas pour les constructions aux techniques d'architecture bioclimatique ou d'éco-construction, ainsi que l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique ou la faible consommation énergétique des constructions sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants

11.2 – Les constructions doivent accompagner la topographie du lieu dans lequel elles s'inscrivent

CONSTRUCTION ET EXTENSION DE CONSTRUCTION DESTINEE A L'HABITATION, A L'HEBERGEMENT HOTELIER, AUX BUREAUX, AU COMMERCE, A L'ARTISANAT

Façades

11.3 -- Sont interdits :

- * les enduits et peintures vives

11.4 – Sont autorisés :

- * L'emploi à nu sauf pour les matériaux destinés à être enduits (tels que briques, parpaings, ...)
- * l'installation sur la construction de dispositif de climatisation ou lié à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, ...) sous réserve d'être intégré dans la construction

11.5 – Les extensions d'une construction doivent être traitées à l'identique de ladite construction existante, ou en matériaux de substitution en harmonie avec l'existant

Menuiseries

11.6 – Les couleurs vives et brillantes sont interdites.

Toitures

11.7 - Les constructions nouvelles et les extensions d'une constructions peuvent avoir des toitures composées d'une pente uniquement lorsque celles-ci sont implantées en limite séparative et/ou lorsqu'elles sont adossées à une construction existante.

11.8 - Les extensions à toit-terrasse d'une construction sont autorisées

11.9 - Les couvertures d'aspect tôle ondulée, bac acier ou fibro-ciment sont interdites.

11.10 - Les toitures des constructions nouvelles et extensions de construction peuvent être recouvertes des matériaux de couverture suivant :

- * aspect tuile canal de teinte naturelle
- * aspect tuile romane de teinte naturelle
- * aspect tuile plate de teinte naturelle

11.11 – L'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus est autorisée uniquement :

- * dans le cas d'utilisation de dispositifs destinés à utiliser les énergies renouvelables ;

11.12 – Les couvertures en matériaux transparents ondulés sont interdites lors de la réalisation de véranda, de puits de jours et de verrières.

11.13 – Les dispositifs de climatisation sont autorisés à la condition de ne pas être visible depuis la ou les voies desservant le terrain

CONSTRUCTION ANNEXE DE CONSTRUCTION DESTINEE A L'HABITATION, A L'HEBERGEMENT HOTELIER, AUX BUREAUX, AU COMMERCE, A L'ARTISANAT

11.14 – Dispositions générales : les constructions annexes tels que garage, abris de jardin, etc..., sont soumises aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales, à l'exception des constructions annexes dont la surface d'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m²

11.15 - Les constructions annexes (tels que garage, abris de jardin, etc...) non incorporée à la construction destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, doivent avoir des toitures composées de deux pentes.

11.16 - Les constructions annexes tels que garage, abris de jardin, etc..., peuvent avoir des toitures composées d'une pente uniquement :

- * Lorsque les constructions annexes sont accolées à la construction principale ; dans ce cas une toiture aménagée en terrasse peut être admise
- * Lorsque les constructions annexes sont implantées soit en limites séparatives soit à l'alignement de la limite d'emprise publique et qu'elles s'inscrivent au sein d'un élément de clôture plein

CLOTURE

11.17 – Disposition générales :

La clôture située en limite de l'emprise publique peut être constituée :

- * soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètres et pouvant s'accompagner d'une haie végétale d'essence locale diversifiée
- * soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètres, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage de qualité, la hauteur maximale de l'ensemble de la clôture ne pouvant dépasser 1,80 mètres, et pouvant s'accompagner d'une haie végétale d'essence locale diversifiée
- * soit d'un grillage, posé ou non sur un socle d'une hauteur maximale de 0,40 mètres, la hauteur maximale de l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètres, et accompagné d'une haie végétale d'essence locale diversifiée

11.18 – La clôture située en limite de l'emprise publique est soumise aux mêmes règles d'aspect que la construction principale

11.19 – Est autorisé :

- * L'emploi à nu sauf pour les matériaux destinés à être enduits (tels que briques, parpaings, ...)

ARTICLE 1AUa12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Afin d'assurer, en dehors des voies et domaines publics, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé que :

* pour les constructions à caractère d'habitat : les places réservées au stationnement des véhicules doivent être de 1 place de stationnement par logement et être réalisées au sein de l'unité foncière, en dehors de la voie publique; la création supplémentaire de place de stationnement dite « parking de midi » doit être favorisée

* pour toute autre construction : les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2 – Les stationnements doivent respecter les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Dispositions particulières

12.3 – Des dispositions différentes pourront être admises dans le cas de constructions d'habitation relatives aux logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat.

ARTICLE 1AUa13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes de qualité, à savoir d'essence locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale et paysagère initiale du terrain.

13.1 - Espaces libres :

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

13.2 - Plantations :

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

L'implantation de végétation doit être d'essence locale.

Dispositions applicable au secteur 1AUa* :

Le traitement des espaces libres sera conforme aux règles suivantes, conformément aux principes de localisation d'espaces verts et de plantations prévus au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AUa / secteurs 1AUa*, 1AUa**, 1AUa*** :

* l'espace libre d'aération devra représenter au minimum 15% de la surface totale du secteur 1AUa* et être implanté d'un seul tenant sur la totalité du secteur

* l'espace libre prévue le long de la limite sud du secteur 1AUa* devra être constitué d'une bande naturelle enherbée composé d'une haie d'essence locale d'une emprise de 5 mètres de large

* l'espace libre relatif à la noue et aux bassins destinés à l'écoulement des eaux pluviales devra représenter une emprise minimum de 5 mètres de large et être implanté d'un seul tenant

* pour les lots situés aux abords de la haie existante destinée à être conservée, la limite parcellaire des espaces privatifs sera obligatoirement plantée sous la forme d'une haie irrégulièrement boisée et d'essence locale accompagnée ou non d'un grillage

* pour les lots situés aux abords de la noue d'écoulement des eaux pluviales destinée à être réalisée, la limite parcellaire des espaces privatifs sera obligatoirement plantée sous la forme d'une haie irrégulièrement boisée et d'essence locale accompagnée ou non d'un grillage

* pour les lots situés aux abords de l'espace libre d'aération d'au moins 15% de la surface totale du secteur 1AUa*, la limite parcellaire des espaces privatifs sera obligatoirement plantée sous la forme d'une haie irrégulièrement boisée et d'essence locale accompagnée ou non d'un grillage

* pour les lots situés aux abords du cheminement piétonnier destiné à être réalisé le long du chemin existant remontant vers les boisements de Saigne-Boeuf, la limite parcellaire des espaces privatifs sera obligatoirement plantée sous la forme d'une haie irrégulièrement boisée et d'essence locale accompagnée ou non d'un grillage

* l'espace collectif public prévu sous la forme d'une voie de desserte du secteur 1AUa* selon un axe est-ouest sera accompagné d'arbres et d'arbustes d'alignement d'essence locale

Dispositions applicable au secteur 1AUa** :

Le traitement des espaces libres sera conforme aux règles suivantes, conformément aux principes de localisation d'espaces verts et de plantations prévus au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AUa / secteurs 1AUa*, 1AUa**, 1AUa*** :

- * l'espace libre prévue le long de la limite ouest du secteur 1AUa**, en dehors du boisement destiné à être conservé, devra être constitué d'une bande naturelle enherbée et arborée d'essence locale d'une emprise de 20 mètres de large
- * l'espace libre prévue le long de la limite sud du secteur 1AUa** devra être constitué d'une bande naturelle enherbée composé d'une haie d'essence locale d'une emprise de 5 mètres de large
- * pour les lots situés aux abords du massif boisé existant destiné à être conservé, la limite parcellaire des espaces privatifs sera obligatoirement plantée sous la forme d'une haie irrégulièrement boisée et d'essence locale accompagnée ou non d'un grillage
- * pour les lots situés aux abords de la haie existante destinée à être conservée, la limite parcellaire des espaces privatifs sera obligatoirement plantée sous la forme d'une haie irrégulièrement boisée et d'essence locale accompagnée ou non d'un grillage
- * l'espace collectif public prévu sous la forme d'une voie de desserte du secteur selon un axe est-ouest sera accompagné d'arbres et d'arbustes d'alignement d'essence locale

Dispositions applicable au secteur 1AUa*** :

Le traitement des espaces libres sera conforme aux règles suivantes, conformément aux principes de localisation d'espaces verts et de plantations prévus au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AUa / secteurs 1AUa*, 1AUa**, 1AUa*** :

- * l'espace libre prévue le long de la limite sud du secteur 1AUa*** devra être constitué d'une bande naturelle enherbée composé d'une haie d'essence locale d'une emprise de 5 mètres de large
- * pour les lots situés aux abords de la noue d'écoulement des eaux pluviales, la limite parcellaire des espaces privatifs sera obligatoirement plantée sous la forme d'une haie irrégulièrement boisée et d'essence locale accompagnée ou non d'un grillage
- * pour les lots situés aux abords du cheminement piétonnier le long du chemin existant remontant vers les boisements de Saigne-Boeuf, la limite parcellaire des espaces privatifs sera obligatoirement plantée sous la forme d'une haie irrégulièrement boisée et d'essence locale accompagnée ou non d'un grillage
- * l'espace collectif public prévu sous la forme d'une voie de desserte du secteur 1AUa*** selon un axe est-ouest sera accompagné d'arbres et d'arbustes d'alignement d'essence locale

Section 3 : Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE 1AUa14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 – Non réglementé.

CHAPITRE 7 - ZONE D'OUVERTURE A L'URBANISATION DIFFEREE 2AU

Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à une urbanisation différée. Elle comprend un site situé à l'écart de l'agglomération centrale, sur des terrains attenants au village de la Bourgeade.

Toutefois, les voies publiques et/ou les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est différée et subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

RAPPELS

1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalables, conformément aux dispositions des articles R 421-2 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

3 - Les démolitions sont soumises à l'autorisation, prévue à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme

4 - Les constructions et les extensions de construction devront être implantées à une distance des berges des cours d'eau, ruisseaux et fossés au moins égale à 10 mètres.

5 - Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

6 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Défrichement :

7 - Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

Loi du 11 février 2005 sur l'égalité des droits et des chances

8 – Dans chacune des zones d'ouverture à l'urbanisation 2AU, les aménagements des nouvelles voies et circulations piétonnes doivent respecter la réglementation accessibilité et les stationnements doivent prévoir l'aménagement de places réservées aux personnes à mobilité réduite conformément à la réglementation.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 2AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 – Les constructions nouvelles, les extensions de construction ou les installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, ou avec la capacité des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

2.1 – Les constructions, extensions de construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre ni rendre plus onéreuse l'aménagement ultérieur de la zone prévue au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 2AU3 : ACCES ET VOIRIE

ACCES

3.1 – Non réglementé

VOIRIE

3.2 – Non réglementé

ARTICLE 2AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

4.1 – Non réglementé

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 – Non réglementé

Eaux pluviales

4.3 – Non réglementé

AUTRES RESEAUX

4.4 – Non réglementé

ARTICLE 2AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 – Non règlementé

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

6.1 – Les constructions et les extensions de construction autorisées dans la zone doivent être implantées de manière à ne pas compromettre l'aménagement de la zone prévu au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

ARTICLE 2AU7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Les constructions et les extensions de construction autorisées dans la zone doivent être implantées de manière à ne pas compromettre l'aménagement de la zone prévu au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

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

8.1 – Non réglementé.

ARTICLE 2AU9 : EMPRISE AU SOL

9.1 – Non réglementé.

ARTICLE 2AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION

La hauteur se mesure du faitage au sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas de constructions à toit terrasse, la hauteur se mesure de l'acrotère au sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

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

HAUTEUR

Construction

10.1 – Non réglementé

ARTICLE 2AU11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

11.1 – les règles des alinéas suivants et relatifs aux dispositions traditionnelles ne s'appliquent pas pour les constructions aux techniques d'architecture bioclimatique ou d'éco-construction, ainsi que l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique ou la faible consommation énergétique des constructions sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants

11.2 – Les constructions doivent accompagner la topographie du lieu dans lequel elles s'inscrivent

CONSTRUCTION

11.3 – Non réglementé

ARTICLE 2AU12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 – Non réglementé

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

Les plantations existantes de qualité, à savoir d'essence locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale et paysagère initiale du terrain.

13.1 – Non réglementé

**Section 3 : Conditions de l'occupation
des sols**

ARTICLE 2AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 – Non réglementé.

CHAPITRE 8 - ZONE D'OUVERTURE A L'URBANISATION 2AU

Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains à caractère naturel destinés à être ouverts à une urbanisation affectée aux implantations de constructions et installations à usage commercial, artisanal et industriel, de bureaux et d'hébergement hôtelier, ainsi que leurs constructions annexes.

Elle comprend un site situé en limite sud-est de l'agglomération centrale, aux abords de la route départementale RD 106.

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

Cette zone ne dispose pas d'un réseau d'assainissement collectif à sa périphérie immédiate.

Les constructions futures devront s'harmoniser avec la forme urbaine périphérique et en préserver l'ordonnement et le caractère architectural.

RAPPELS

1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalables, conformément aux dispositions des articles R 421-2 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

3 - Les démolitions sont soumises à l'autorisation, prévue à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les constructions et les extensions de construction devront être implantées à une distance des berges des cours d'eau, ruisseaux et fossés au moins égale à 10 mètres.

5 - Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

6 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

7 - La création de bassins de rétention en bordure de route départementale doit respecter les dispositions du règlement départemental de voirie, notamment l'article 40 qui précise qu'une distance de 5 mètres entre la limite des emprises du domaine public et l'excavation de 1 mètre de profondeur doit être respectée, la distance augmentant d'1 mètre par mètre de profondeur

Défrichement :

8 - Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

Espaces boisés classés :

9 - Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan de zonage devront être protégés.

Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, pour les coupes et abattages, aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 2AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Les constructions nouvelles, les extensions de construction ou les installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, à l'industrie, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt, ou avec la capacité des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1.2 – Les constructions destinées à l'exploitation agricole

1.3 – Les constructions destinées à l'exploitation forestière

1.4 – Les constructions destinées à l'habitation non soumises à des conditions particulières conformément à l'article 2AU2

1.5 – Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage, de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière, les dépôts de déchets de toute nature, et en particulier ceux en vue de la récupération de matériaux

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

2.1 – Les constructions et extensions de construction destinées aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, à l'industrie, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt, y compris leurs constructions annexes respectives, sont autorisées aux conditions complémentaires que :

- * elles soient desservies par des voies publiques et des réseaux d'eau et d'électricité existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de l'unité considérée

- * elles ne compromettent pas l'urbanisation future de l'unité de zone concernée

2.2 – Les constructions, extensions de construction et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à la condition que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement

2.3 - Les constructions annexes sont autorisées à la condition d'être situées au sein de la même unité foncière que les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, à l'industrie, à l'artisanat, et à la fonction d'entrepôt

2.4 – Les constructions destinées à l'habitation, y compris leurs constructions annexes, sont autorisées aux conditions complémentaires de la nécessité d'une présence permanente pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions autorisées dans la zone, d'être intégrées dans la construction destinée aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, à l'industrie, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt, et de ne pas dépasser une surface de plancher de 60 m²

2.5 – La reconstruction, après sinistre, d'une construction est autorisée à la condition de respecter les dispositions prévues à l'article 2AU11

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 2AU3 : ACCES ET VOIRIE

ACCES

3.1 – Les accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- * leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie ainsi que la collecte des ordures ménagères.
- * leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante sur la voie. En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.
- * les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

3.2- Dans la zone 2AU3, l'accès direct sur la route départementale RD 106 est limité à un.

VOIRIE

3.3 – Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, ainsi que le passage des engins de collecte des ordures ménagères.

3.4 – Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 2AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

4.1 – Toute construction à caractère économique industriel, d'artisanat, de commerce, de service et de bureau, d'habitat, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

Monsieur le préfet de la Dordogne doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

4.2 - Toute installation ou construction nouvelle, tout immeuble existant réhabilité, tout groupement d'habitation ou ensemble collectif doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées, dans les conditions du Code de la Santé.

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif doit être réalisé par des canalisations souterraines en respectant les caractéristiques du réseau.

4.3 – L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales.

4.4 – Le traitement et l'élimination des eaux usées autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité

4.5 – L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra éventuellement exiger des pré-traitements.

Eaux pluviales

4.6 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement devront être résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

4.7 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, les eaux pluviales pourront s'écouler sur la parcelle voisine à la condition de ne pas aggraver la situation.

4.8 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement

AUTRES RESEAUX

4.9 – Toute installation ou construction nouvelle, tout immeuble existant réhabilité, tout groupement d'habitation ou ensemble collectif doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'électricité. Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques appartiennent aux domaines publics, elles doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE 2AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1 – Non règlementé

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

6.1– Le long des routes départementales, des voies communales, des chemins ruraux et des autres voies publiques :

Les constructions nouvelles, les extensions de constructions existantes doivent être implantées :

* En retrait avec un recul minimum de 10 mètres de l'alignement de la limite de l'emprise publique

Dispositions particulières

6.2 – Une implantation différente par rapport à l'emprise publique pourra être admise dans les cas suivants, à la condition que l'implantation de la construction ou de l'extension de la construction assure un raccordement harmonieux avec les constructions en bon état implantées soit sur le terrain soit sur les terrains contigus :

* pour les constructions, les extensions de construction et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE 2AU7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

CONSTRUCTION NOUVELLE ET EXTENSION DE CONSTRUCTION DESTINEES AUX BUREAUX, AU COMMERCE, A L'HEBERGEMENT HOTELIER, A L'ARTISANAT, A L'INDUSTRIE, A LA FONCTION D'ENTREPOT

7.1 – Les constructions et les extensions de construction doivent être implantées de la manière suivante :

* Soit le long des limites séparatives, sous réserve que la hauteur de la construction nouvelle ou l'extension d'une construction destinées aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, ne dépasse pas 9 mesurée au faitage ou mesurée à l'acrotère en ce qui concerne le toit-terrasse

* Soit avec un recul minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Dispositions particulières

7.2 – Une implantation différente par rapport aux limites séparatives pourra être admise dans les cas suivants, à la condition que l'implantation de la construction ou de l'extension de la construction assure un raccordement harmonieux avec les constructions en bon état implantées soit sur le terrain soit sur les terrains contigus :

* pour les constructions, les extensions de construction, et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

8.1 – Non réglementé.

ARTICLE 2AU9 : EMPRISE AU SOL

9.1 – Non réglementé

ARTICLE 2AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION

La hauteur se mesure du faitage au sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas de constructions à toit-terrasse, la hauteur se mesure de l'acrotère au sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

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

HAUTEUR

Construction nouvelle et extension de construction destinées aux bureaux, au commerce, à l'hébergement d'hôtelier, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt

10.1 – Dispositions générales : Non règlementé

10.2 – Lorsque la construction nouvelle ou l'extension d'une construction destinée aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, est implantée en limite séparative, la hauteur de la construction nouvelle ou l'extension d'une construction destinée aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt ne doit pas dépasser 9 mesurée au faitage ou mesurée à l'acrotère en ce qui concerne le toit-terrasse

Construction annexe non incorporée à la construction destinée aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt

10.3 - La hauteur de la construction annexe ne doit pas dépasser la hauteur de la construction destinée aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, mesurée au faitage ou mesurée à l'acrotère en ce qui concerne le toit-terrasse

Dispositions particulières

10.4 – Une hauteur différente pourra être admise dans les cas suivants, à la condition que la hauteur de la construction assure un raccordement harmonieux avec la hauteur des constructions en bon état implantées soit sur le terrain soit sur les terrains contigus :

- * pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une construction destinée à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat (cheminées et autres superstructures, ...) ;
- * pour les constructions, les extensions de construction et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

ARTICLE 2AU11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

11.1 – les règles des alinéas suivants et relatifs aux dispositions traditionnelles ne s'applique pas pour les constructions aux techniques d'architecture bioclimatique ou d'éco-construction, ainsi que l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique ou la faible consommation énergétique des constructions sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants

11.2 – Les constructions doivent accompagner la topographie du lieu dans lequel elles s'inscrivent

11.3 – Les constructions doivent être issues de la combinaison de volume simple ; pour les constructions de volume important, la décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural

CONSTRUCTION ET EXTENSION DE CONSTRUCTION DESTINEE AUX BUREAUX, AU COMMERCE, A L'HEBERGEMENT HOTELIER, A L'ARTISANAT, A L'INDUSTRIE, A LA FONCTION D'ENTREPOT

Façades

11.4 – Sont interdits :

- * les surfaces extérieures pleines brillantes
- * les peintures ou revêtements de couleur vive

11.5 – Est autorisé :

- * L'emploi à nu sauf pour les matériaux destinés à être enduits (tels que briques, parpaings, ...)

11.6 - Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes liées aux constructions destinée aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt

11.7 - La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction. Les enseignes devront être situées sur la façade de la construction donnant sur la voie de desserte interne de la zone

11.8 – Le nombre d'enseigne est limité à deux par établissement dont une sera obligatoirement située sur un mur de façade

11.9 – Les enseignes sont interdites sur les toits

Toitures

11.10 – Les toit-terrasses sont autorisés à la condition d'être masqués par des acrotères

11.11 – Les dispositifs techniques posés sur le toit d'un toit-terrasse doivent être intégrés dans un volume ou masqués par une paroi

11.12 – Les couvertures présentant des brillances sont interdites

CLOTURE

11.13 – Non règlementé

ARTICLE 2AU12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Afin d'assurer, en dehors des voies et domaines publics, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé que :

* les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2 – Les stationnements doivent respecter les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

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

Les plantations existantes de qualité, à savoir d'essence locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale et paysagère initiale du terrain.

13.1 - Espaces libres :

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

13.2 - Plantations :

L'implantation de végétation doit être d'essence locale.

Le traitement des espaces libres sera conforme aux règles suivantes, conformément aux principes de localisation d'espaces verts et de plantations prévus au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 2AU1 :

- * l'espace libre prévu en limite nord de la zone d'ouverture à l'urbanisation 2AU1 devra être constitué d'une bande naturelle enherbée d'une profondeur de 6 mètres et composée d'une haie d'essence locale
- * l'espace libre prévu en limite sud-ouest de la zone d'ouverture à l'urbanisation 2AU1 devra être constitué d'une bande naturelle enherbée d'une profondeur de 6 mètres et composée d'une haie d'essence locale
- * l'espace libre prévu en limite sud-est de la zone d'ouverture à l'urbanisation 2AU1 devra être constitué d'une bande naturelle enherbée et arborée d'essence locale d'une profondeur de 6 mètres
- * l'espace libre prévu en limite est de la zone d'ouverture à l'urbanisation 2AU1 devra être constitué d'une bande naturelle enherbée et arborée d'essence locale d'une profondeur de 6 mètres
- * l'espace libre prévu de part et d'autre de la route départementale RD 106 devra être constitué d'une bande naturelle enherbée et arborée d'essence locale d'une profondeur de 10 mètres et accompagné d'un cheminement piétonnier
- * l'espace libre relatif à la noue destinée à l'écoulement des eaux pluviales devra représenter une emprise minimum de 5 mètres de large et être implanté d'un seul tenant
- * pour les lots situés aux abords des bandes naturelles, la limite parcellaire des espaces privatifs sera obligatoirement plantée sous la forme d'une haie irrégulièrement boisée et d'essence locale accompagnée ou non d'un grillage

* pour les lots situés aux abords de la noue d'écoulement des eaux pluviales destinée à être réalisée, la limite parcellaire des espaces privatifs sera obligatoirement plantée sous la forme d'une haie irrégulièrement boisée et d'essence locale accompagnée ou non d'un grillage

13.3 – Aire de dépôts et de stockage :

Les aires de dépôts et de stockage devront être occultées à la vue depuis l'ensemble des voies de communication. Elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments paysagers ou bâtis, pour que leur impact visuel soient le plus atténué possible depuis les voies de desserte.

13.4 – Ouvrages annexes – dépôts de déchet

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets, implantés en extérieur, devront faire l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Section 3 : Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE 2AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 – Non réglementé.

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 9 – ZONE NATURELLE PROTÉGÉE POUR PRÉSERVER L'ACTIVITÉ AGRICOLE A.

Caractère de la zone.

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

Elle comprend deux secteurs :

- **Un secteur Aep** : occupation et une utilisation du sol uniquement liée à l'aménagement de la station d'épuration.
- **Un secteur Ap** : zone de protection stricte en raison du caractère écologique, de la valeur patrimoniale, ou de risques majeurs (inondation, ...) en présence.

Un indice « i » a été défini pour les terrains inscrits au sein de la zone inondable du PPRI de la Beauronne.

RAPPELS

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

1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalables, conformément aux dispositions des articles R 421-2 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

3 - Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, en particuliers dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et pour les constructions identifiées par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'alinéa 7 de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

II - Éléments patrimoniaux et paysagers à préserver au titre de l'article L.123-1-5 III 2°.

1 - Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'alinéa 7 de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-23 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme :

2 - La démolition du bâti et mobilier urbain dit du petit patrimoine (muret, lavoir, puits, ...) repérés sur le plan de zonage comme élément remarquable du paysage est soumise à l'Architecte des Bâtiments de France au regard de la protection ou de la mise en valeur des ensembles ainsi protégés et à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

III - Espaces boisés classés (L.130-1 du code de l'urbanisme) :

1 - Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres, arbres isolés, repérés sur le plan de zonage comme élément remarquable du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont autorisés que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou par des aménagements nécessaires à la circulation publique, à des cheminements piétons et/ou cyclables, ou à des équipements d'intérêt collectif.

2 - Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan de zonage devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, pour les coupes et abattages, aux dispositions introduites par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

IV - Les défrichements.

Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.341-1 et suivants du code forestier et l'article L.342-1 du même code).

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

VI - Trame de la zone inondable déterminée par le Plan de Prévention du Risque Inondation, définie au titre de l'article R. 123-11-b, et identifiée par un indice « i » au sein des documents graphiques :

1 - Les constructions et les extensions de construction devront être implantées à une distance des berges des cours d'eau, ruisseaux et fossés au moins égale à 10 mètres.

2 - Les occupations ou utilisations du sol autorisées au sein de la zone doivent prendre en compte les prescriptions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Inondation ; en particulier, toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des constructions existantes ou modifiées, dans les conditions définies par le Plan de Prévention du Risque Inondation.

VII - Circulaire interministérielle du 04 août 2006 relative au transport de gaz haute pression :

1 - Sur les terrains concernés par les canalisations de transport de gaz et leur zones de danger, tout projet d'occupation ou d'utilisation des sols devra faire l'objet d'une information auprès de GRT Gaz – région Centre Atlantique. Conformément au décret 2011-1241 du 5 octobre 2011 relatif à l'exécution des travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, le guichet unique www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr sera obligatoirement consulté avant l'émission de toute demande de Travaux / Déclaration d'intention de commencement de travaux. Un fond cartographique en ligne vous permettra de dessiner les limites de l'emprise des travaux à réaliser. Il est rappelé que la procédure réglementaire stipule que l'exploitant dispose de quinze jours pour répondre à une demande de travaux (DT) et de neuf jours pour une déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) (jours fériés non compris).

2 - Les constructions nouvelles et extensions de construction d'établissement recevant du public susceptibles de recevoir moins de 100 personnes sont interdites au sein de la zone de danger très grave relative à la canalisation de transport de gaz haute pression.

3 - Les constructions nouvelles et extensions de construction d'établissement recevant du public ne relevant pas des catégories 1 à 3 sont interdites au sein de la zone de danger grave relative à la canalisation de transport de gaz haute pression.

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

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article A2 est interdite.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES.

Sont autorisées, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'implantent, qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et qu'elles n'imposent pas de travaux importants sur les réseaux publics, les occupations et utilisations des sols suivantes :

a) Les constructions, extensions de construction, et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et au stockage sont autorisées aux conditions complémentaires qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elle sont implantées, que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement et qu'elle ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

b) Les constructions, extensions de construction, et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées aux conditions complémentaires que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

c) La reconstruction, après sinistre, d'une construction est autorisée aux conditions complémentaires de respecter les dispositions prévues à l'article A11.

d) Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation autorisée au sein de la zone et sous réserve complémentaire de veiller à la qualité paysagère et environnementale.

e) L'adaptation, la réfection d'une construction existante à la date d'approbation du PLU est autorisée à la condition que cela ne porte pas atteinte à l'activité agricole environnante, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage.

f) Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes aux conditions complémentaires que :

* cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.

* cela ne porte pas atteinte à l'activité agricole environnante, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage.

g) Le changement de destination est autorisé pour les bâtiments identifiés au plan de zonage et dans les dispositions générales du règlement, sous réserve que les modifications apportées ne compromettent pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

h) Dans le secteur Aep est autorisé :

- Les constructions, extensions de construction, et installations liées à l'aménagement de la station d'épuration,

i) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

En secteur inondable de la Beauronne (PPRI et secteur indicé « i ») sont autorisées uniquement les occupations et utilisations du sol conformes avec le règlement du PPRI.

Dans les secteurs concernés par le risque lié à l'ouvrage de transport de gaz, les constructions (service public ou d'intérêt collectif, habitat, bureaux, hébergement hôtelier, artisanat commerce), et les annexes et extensions de construction d'habitation existantes sont autorisées aux conditions :

- de ne pas être des établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 pour les zones de danger grave (PEL) ;

- de ne pas être des établissements recevant du public susceptibles d'accueillir plus de 100 personnes pour les zones de danger très grave (ELS).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE A3 – ACCÈS ET VOIRIE.

1 - Accès.

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

Tout nouvel accès doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante sur la voie et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi que la collecte des ordures ménagères. Par ailleurs, les accès sur les voies publiques doivent respecter l'écoulement des eaux.

Le long des routes classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à 1 seul par propriété ; ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée de part et d'autre de l'accès ; ils pourront être refusés s'ils constituent un danger pour la circulation.

2 - Voirie.

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

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

1 - Eau potable :

Toute construction à caractère d'habitat, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de

protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

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

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

Monsieur le préfet de la Dordogne doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

2 - Assainissement :

Toute installation ou construction nouvelle, tout immeuble existant réhabilité, tout groupement d'habitation ou ensemble collectif qui nécessite un assainissement collectif doit être raccordée au réseau public d'eaux usées, dans les conditions du Code de la Santé.

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif doit être réalisé par des canalisations souterraines en respectant les caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, etc... Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales.

Le traitement et l'élimination des eaux usées autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Cette collectivité pourra éventuellement exiger des prétraitements.

3 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement devront être résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, les eaux pluviales pourront s'écouler sur la parcelle voisine à la condition de ne pas aggraver la situation.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

4 - Autres réseaux (télécommunication, distribution d'énergies...) :

Toute installation ou construction nouvelle, tout immeuble existant réhabilité, tout groupement d'habitation ou ensemble collectif le nécessitant doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'électricité et répondre à des besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Au-delà de 100 mètres, le raccordement est à la charge du pétitionnaire.

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

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques appartiennent aux domaines publics, elles doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE A5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet.

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

a) Bâtiments existants à usage d'habitation et leurs annexes et extensions.

Le long des routes départementales, des voies communales, des chemins ruraux et des autres voies publiques : les extensions d'habitation existantes doivent être implantées en retrait de l'alignement de la limite d'emprise publique avec un recul minimum de 5 mètres (*fig. 1*).

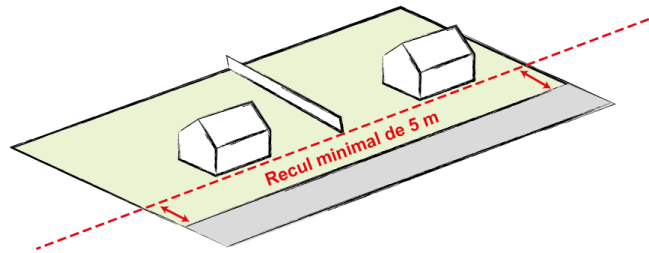


Fig. 1. Implantation des constructions par rapport aux routes départementales, voies communales, chemins ruraux et autres voies publiques.

Une implantation différente par rapport à l'emprise publique pourra être admise dans les cas suivants, à la condition que l'implantation de l'extension de la construction d'habitation existante ne porte pas atteinte à l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière et à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- * pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- * Lorsque l'extension d'une construction d'habitation existante est édifiée sur une unité foncière sur laquelle a déjà été réalisée une construction à la date d'approbation du PLU, l'implantation de l'extension de la construction d'habitation existante doit respecter un recul vis à vis de l'emprise publique identique à celui de la construction existante située sur le terrain.
- * Lorsque l'extension d'une construction d'habitation existante est édifiée sur une unité foncière contiguë à une unité foncière sur laquelle a déjà été réalisée une construction à la date d'approbation du PLU, l'implantation de l'extension de la construction d'habitation existante doit respecter un recul vis à vis de l'emprise publique identique à celui de la construction existante située sur l'unité foncière voisine.

b) Bâtiments à usage agricole.

Le long des voies concomitantes aux secteurs naturels ou agricoles de protection stricte Np, Ap : les constructions nouvelles à usage agricole et leurs extensions doivent être implantées en retrait avec un recul minimum de 150 mètres de l'alignement de la limite de l'emprise publique.

Une implantation différente par rapport à l'emprise publique prescrite ci-avant pourra être admise dans les cas suivants, à la condition que l'implantation de l'extension de la construction à usage agricole ne porte pas atteinte à l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière et à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- * pour les constructions et extensions de construction destinées à l'exploitation agricole situées au sein du siège des constructions existantes destinées à l'exploitation agricole limitrophe de secteurs naturels ou agricoles de protection stricte Np, Ap.

ARTICLE A7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

a) Bâtiments existants à usage d'habitation et leurs annexes et extensions.

Les extensions de construction d'habitation existante doivent être implantées de la manière suivante :

*** Avec un recul minimum de 3 mètres des limites séparatives** (fig. 2).

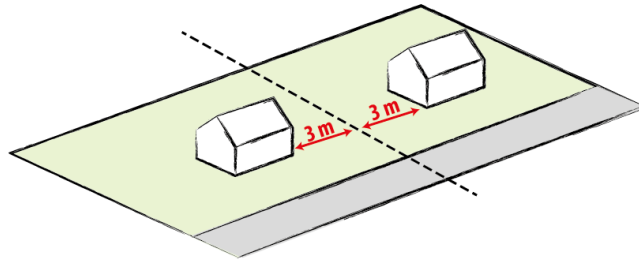


Fig. 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Une implantation par rapport aux limites séparatives pourra être admise dans les cas suivants : à la condition que l'implantation de l'extension de la construction d'habitation existante ne porte pas atteinte à l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière et à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- * pour la réfection ou l'extension d'une construction d'habitation existante dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- * pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- * Lorsque l'extension d'une construction existante à usage d'habitation est édifiée sur une unité foncière sur laquelle a déjà été réalisée une construction implantée en limite séparative à la date d'approbation du PLU, l'implantation de l'extension de la construction existante d'habitation pourra être implantée en prolongement de la construction existante sur le terrain.
- * Lorsque l'extension d'une construction existante à usage d'habitation est édifiée sur une unité foncière contiguë à une unité foncière sur laquelle a déjà été réalisée une construction implantée en limite séparative à la date d'approbation du PLU, l'implantation de l'extension de la construction d'habitation existante pourra être implantée en prolongement de la construction existante sur le terrain contigu.
- * pour la construction annexe qui peut s'implanter en limites séparatives, sous réserve que la hauteur de la construction annexe ne dépasse pas 4 mètres mesurée au faîtage ou mesurée à l'acrotère en ce qui concerne le toit-terrasse.

b) Bâtiments à usage agricole.

Le long des limites séparatives concomitantes aux secteurs naturels ou agricoles de protection écologique Np, Ap, les constructions nouvelles à usage agricole et leurs extensions-doivent être implantées :

*** Avec un recul minimum de 150 mètres des limites séparatives**

Une implantation différente par rapport aux limites séparatives prescrite ci-avant pourra être admise dans les cas suivants, à la condition que l'implantation de la construction ou de l'extension de la construction ne porte pas atteinte à l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière et à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

* pour les constructions et extensions de construction destinées à l'exploitation agricole situées au sein du siège des constructions existantes destinées à l'exploitation agricole limitrophe de secteurs naturels ou agricoles de protection stricte Np, Ap

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

Les annexes des bâtiments d'habitation existants s'implanteront **dans un rayon de 20 mètres** autour de l'habitation principale (fig. 3), à l'exception des piscines qui peuvent s'implanter **dans un rayon de 25 mètres**.

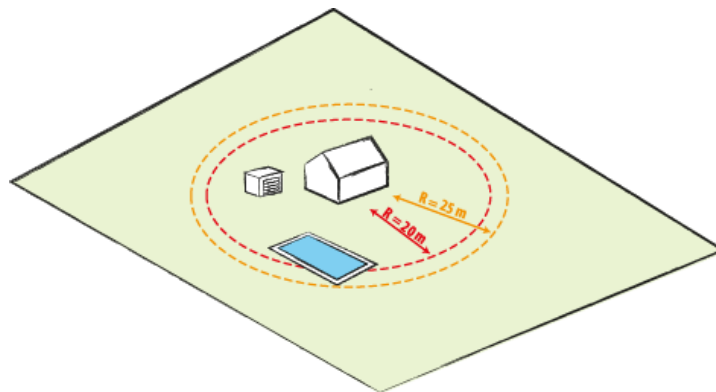


Fig. 3. Implantation des annexes des bâtiments d'habitation
(exception faite pour les piscines, où R = 25 m).

Le nombre des annexes, des bâtiments d'habitation existants, **ne pourra pas être supérieur à 3** autour d'un bâtiment à usage d'habitation (hors piscine).

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

1 - Définition :

L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume au sol, débords et surplombs confondus (balcons), à l'exception de la modénature (moulures, génoises...) et des simples débords de toiture.

2 - Règles :

Les extensions des bâtiments d'habitation existants **ne pourront pas dépasser 25 % de l'emprise au sol initiale** du bâtiment d'habitation (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date de l'approbation du PLU).

L'emprise au sol totale des extensions est limitée à 50 m².

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

L'emprise totale au sol des annexes des bâtiments d'habitation existants **est limitée à 50 m²**, sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal.

Pour la construction d'une piscine et de ses aménagements (terrasse, local technique), l'emprise au sol n'est pas limitée, mais doit rester dans la zone d'implantation définie ci-avant (article A8).

Dans le secteur Aep : l'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain ne doit pas excéder **2%** de la superficie de l'unité foncière située en secteur Aep.

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE A10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - Définition :

La hauteur se mesure du faîtage au sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas de constructions à toit-terrasse, la hauteur se mesure de l'acrotère au sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

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

2 - Règles :

La hauteur de toutes constructions ne peut excéder 8,50 mètres, mesurée au faîtage ou à l'acrotère en ce qui concerne le toit-terrasse, sauf dans le cas de constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure et de superstructure où la hauteur n'est pas réglementée.

La hauteur de l'extension d'une construction ne peut excéder la hauteur de la construction initiale à l'exception de la création d'un étage et dans le respect de la qualité paysagère.

La hauteur des annexes des bâtiments d'habitation existants doit être en adéquation avec l'usage de ces constructions en respectant le milieu dans lequel elles s'implantent, dans un souci d'intégration paysagère.

Elles ne pourront dépasser la hauteur du bâtiment principal et de ses extensions et devront être édifiées sur un seul niveau (RDC + combles éventuelles).

Les constructions annexes ne pourront dépasser 4,50 mètres, mesurée au faîtage ou à l'acrotère en ce qui concerne le toit-terrasse. La hauteur des annexes **devra être inférieure à 3,5 mètres en limite séparative.**

Dispositions particulières.

Une hauteur différente pourra être admise dans les cas suivants, à la condition que la hauteur de la construction assure un raccordement harmonieux avec la hauteur des constructions en bon état implantées soit sur le terrain soit sur les terrains contigus :

- * pour la reconstruction après sinistre, ou la réfection ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et dont la hauteur mesurée au faîtage est supérieure aux valeurs réglementées ci-dessus, à la condition que la hauteur de l'extension n'excède pas la hauteur initiale de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

- * pour les constructions, les extensions de construction et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A11- ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS.

A / DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

Les règles des alinéas suivants et relatifs aux dispositions traditionnelles ne s'appliquent pas pour les constructions aux techniques d'architecture bioclimatique ou d'éco-construction, ainsi que l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique ou la faible consommation énergétique des constructions sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants.

Les constructions doivent accompagner la topographie du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

B/ BÂTIMENTS A USAGE D'ACTIVITÉ AGRICOLE.

1) Façades :

Sont interdits :

- * les surfaces brillantes
- * les peintures ou revêtements de couleur vive ;

Sont autorisés :

- * L'emploi à nu sauf pour les matériaux destinés à être enduits (tels que briques, parpaings, ...)
- * Les surfaces extérieures de teinte foncée.

2) Toitures :

Les toits à une pente sont interdits pour les constructions agricoles isolés.

Les toits à une pente sont autorisés uniquement pour les constructions agricoles accolées à une construction existante ou accolé à un mur existant.

Les toits à deux pentes pour les constructions agricoles pourront être asymétriques.

Les surfaces de couverture de teinte vive sont interdites pour les constructions agricoles.

Les couvertures d'aspect tôle sont interdites.

Panneaux photovoltaïques d'intérêt collectif :

Les panneaux photovoltaïques d'intérêt collectif implantés à même le sol sont interdits.

C/ BÂTIMENTS A USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES ET EXTENSIONS (HORS PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DE L'ÉGLISE).

1) Façades :

Sont interdits :

- * les surfaces extérieures pleines brillantes
- * les peintures ou revêtements de couleur vive.

Sont autorisés :

- * L'emploi à nu sauf pour les matériaux destinés à être enduits (tels que briques, parpaings, ...)
- * l'installation sur la construction de dispositif de climatisation ou lié à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, ...) sous réserve d'une bonne intégration dans la construction

Les extensions d'une construction doivent être traitées à l'identique de ladite construction existante, ou en matériaux de substitution en harmonie avec l'existant.

Menuiseries :

Les couleurs vives et brillantes sont interdites.

2) Toitures :

Les extensions d'une construction peuvent avoir des toitures composées d'une pente uniquement lorsque celles-ci sont implantées en limite séparative et/ou lorsqu'elles sont adossées à une construction existante.

Les extensions à toit-terrasse d'une construction sont autorisées.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, bac acier ou fibrociment et les couvertures présentant des brillances sont interdites.

Les toitures des constructions et leurs extensions peuvent être recouvertes des matériaux de couverture suivant :

- * aspect tuile canal de teinte naturelle
- * aspect tuile romane de teinte naturelle
- * aspect tuile plate de teinte naturelle

L'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus est autorisée uniquement :

- * dans le cas de restauration de toiture existante ;
- * dans le cas d'utilisation de dispositifs destinés à utiliser les énergies renouvelables ;

Les couvertures en matériaux transparents ondulés sont interdites lors de la réalisation de véranda, de puits de jours et de verrières.

Les dispositifs de climatisation sont autorisés à la condition de ne pas être visible depuis la ou les voies desservant le terrain.

Les constructions annexes tels que garage, abris de jardin, etc..., sont soumises aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales, à l'exception des constructions annexes dont la surface d'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m².

Les constructions annexes (tels que garage, abris de jardin, etc...) non incorporée à la construction destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, doivent avoir des toitures composées de deux pentes.

Les constructions annexes tels que garage, abris de jardin, etc..., peuvent avoir des toitures composées d'une pente uniquement :

- * Lorsque les constructions annexes sont accolées à la construction principale ; dans ce cas une toiture aménagée en terrasse peut être admise.

* Lorsque les constructions annexes sont implantées soit en limites séparatives soit à l'alignement de la limite d'emprise publique et qu'elles s'inscrivent au sein d'un élément de clôture plein.

3) Clôtures.

La clôture relative à des constructions existantes est autorisée :

- * Soit à structure aérée avec éventuellement un muret ne pouvant excéder 0,40 mètres, la hauteur maximale de l'ensemble ne pouvant dépasser 1,20 mètres.
- * Soit à plantations arbustives.

La clôture relative à des projets de constructions futures est autorisée :

- * Soit à structure aérée avec éventuellement un muret ne pouvant excéder 0,40 mètres.
- * Soit à plantations arbustives.

D/ BÂTIMENTS A USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES ET EXTENSIONS (DANS LE PÉRIMÈTRE DE PROTECTION MODIFIÉE DE L'ÉGLISE).

Les constructions à édifier (extension ou annexes - tels que garages, abris, remises...-) ou à rénover devront s'inspirer des bâtiments existants, quant à leurs compositions, volumes et détails architectoniques. En particulier, chaque construction annexe et / ou extension nouvelle devra être établie dans la recherche d'une continuité typologique avec les constructions contiguës, d'une harmonie avec le paysage bâti et naturel environnant.

Les couleurs des revêtements et finitions devront être choisies dans le nuancier disponible en Mairie.

1) Façades :

On entend par façade toute élévation d'un bâtiment donnant sur les voies et espaces publics ou sur les cours et jardins privés.

Des échantillons des enduits, peintures et badigeons seront soumis pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France ou à son représentant.

Composition, principes généraux, matériaux :

Sur la voie publique, les façades seront préférentiellement « lisses » : les balcons, oriels, bowwindows, loggias, marquises, vérandas, etc. ..., sont interdits ; sur les espaces non visibles du domaine public, les façades seront principalement « lisses » mais pourront comporter des balcons, oriels, loggias, marquises ou vérandas, sous réserve de respecter les autres dispositions du présent règlement.

Sur la voie publique, les percements seront de dimensions et de proportions proches de celles des percements existants, régulièrement ordonnancés ; pour les bâtiments à usage d'habitation ou de stockage, l'une des ouvertures pourra être de dimension plus vaste, à l'instar des portes de bâtiments agricoles. Sur les espaces arrières ou latéraux, les mêmes principes seront adoptés, mais les ouvertures plus vastes pourront être plus nombreuses. Les baies de commerces obéiront aux principes des devantures.

Pour les bâtiments publics, l'une des façades pourra être plus largement vitrée.

Sont interdits :

- * les matériaux destinés à être enduits laissés apparents
 - * les vêtues diverses : façade en bois (sauf pour les annexes inférieures à 20m²), métal, carrelage, matériaux de synthèse, y compris pierre agrafée, etc. ...
 - * les imitations de matériaux naturels
 - * les vêtues présentant un enduit superficiel, sauf si aucun joint n'est visible en aucun point, et à condition que l'enduit superficiel respecte les principes généraux des enduits
- Enduits :*

Façades en maçonnerie de blocs de béton préfabriqué, de béton, de pierre ou de brique : à l'exception des maçonneries en pierre de taille ou en moellons de pierre soigneusement montés qui pourront être laissés apparents, les façades seront enduites au mortier de chaux naturelle avec incorporation de sable de carrière coloré de provenance locale, de granulométrie fine (0,4x0,6).

Les chaux artificielles sont interdites. Toutefois, des enduits « monocouche » à base de chaux hydraulique sont autorisés à condition qu'ils reçoivent un badigeon. Les enduits au ciment sont interdits.

Les enduits seront lissés à la truelle ou talochés ou jetés recoupés ou au balai, non parfaitement dressés, non texturés. Les enduits seront dressés de manière rectiligne autour des encadrements, en recouvrement des harpages d'encadrements.

Un badigeon de chaux pourra être appliqué sur les enduits ou les pierres et en redresser la teinte pour être en harmonie avec l'environnement.

Les façades en moellons soigneusement assisés seront enduites à pierre vue avec des enduits à la chaux naturelle.

Ravalement :

Dans le cas de ravalement partiel, c'est à dire reprise ponctuelle de l'enduit (inférieure à 20% de la surface totale de l'enduit) ou remise en peinture d'un enduit existant ne

respectant pas les prescriptions ci-dessus, il est autorisé de réaliser ce ravalement avec les mêmes matériaux et finitions que l'existant.

Encadrement de baies :

Les éléments d'encadrements des façades seront de type pierre et seront laissés apparents.

Les éléments d'encadrements des lucarnes pourront être en bois et respecteront les prescriptions relatives aux pans de bois.

Les éléments de modénature seront rejointoyés au mortier de chaux naturelle, de préférence aérienne.

Les joints seront repris en creux ; les joints en saillie ou rubanés sont interdits.

Les pierres d'encadrements et de corniches pourront recevoir un badigeon destiné à en redresser l'aspect, à condition que celui-ci soit homogène sur l'ensemble d bâtiment, suivant la palette déposée en Mairie.

Les encadrements en béton ou en surépaisseur d'enduit sont interdits. Lorsque aucun encadrement n'est prévu, les enduits seront retournés en tableau jusqu'à la menuiserie.

Il est cependant recommandé de prévoir un encadrement de baie suivant les dispositions ci-dessus.

Baies :

Les appuis des baies seront conformes à l'encadrement, en pierre ou en bois. Les appuis de type béton sont interdits.

Tout entresollement ou faux-plafond qui viendrait dans l'emprise des baies sera arrêté au moins à 80 cm en retrait du nu intérieur du mur.

2) Menuiseries :

Les menuiseries seront de préférence en bois locaux, avec éventuellement leurs pièces d'appui en bois durs ; elles pourront, pour des raisons économiques, être réalisées en bois exotiques.

Les menuiseries seront peintes de couleur mate mais suivant la palette déposés en Mairie. Les menuiseries de type PVC sont interdites. Les menuiseries métalliques laquées pourront être autorisées selon la palette déposée en Mairie.

Les menuiseries pourront être à plusieurs carreaux par vantail.

Les portes auront un dessin sobre, qu'il s'agisse de portes de granges, de garages ou de portes d'entrée.

Les portes de garages devront être en bois à lames larges, sans carreau ni hublot. Leurs dispositifs de manœuvre et d'enroulement devront être invisibles du domaine public.

Volets :

Les volets extérieurs seront de type bois, à double lame ou à panneaux et traverses. Les volets à barre et à écharpe et les volets roulants sont interdits.

3) Divers :

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas représenter plus de 20% de la surface de couverture du côté où ils sont posés et de ne pas être visibles depuis la voie publique. Ils seront de préférence installés au sol sur la parcelle.

Les boîtes aux lettres seront encastrées dans les maçonneries ou les portes. Les coffrets d'énergie seront encastrés dans les maçonneries, derrière une porte en bois, ajourée si nécessaire, respectant les dispositions applicables aux menuiseries.

Les panneaux d'affichage ou de signalisation seront posés en applique sur les maçonneries.

Les éclairages extérieurs seront limités, d'un dessin simple et en harmonie avec le bâtiment.

Les ventouses éventuelles des chaudières ne pourront être situées sur les façades principales.

Les climatiseurs en façade ou en toiture sont interdits. Ils devront être invisibles du domaine public.

4) Toitures :

Les toitures seront en pente, de forme générale simple : exceptionnellement à deux pentes avec faîtage parallèle à la voie ; plus généralement à 4 pentes avec croupes et coyaux sur la voie publique. Les pentes des couvertures seront semblables à celles des bâtiments existants (environ 120% pour les bâti-ments principaux, avec au minimum une pente de 100%, et environ 35% pour les petits volumes d'accompagnement en tuile creuse, avec un minimum de 40% et un maximum de 45%).

Les toitures à brisis sont autorisées et des pentes supérieures pourront y être pratiquées

Les lucarnes à toit plat, les chiens assis, les lucarnes rampantes sont interdits.

Les lucarnes à deux ou trois eaux sont autorisées, à condition que leur faîtage soit éloigné de celui de la couverture principale.

Les lucarnes sur fenêtres passantes sont autorisées à condition que le recueil des eaux de pluie respecte les dispositions ci-dessous.

Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception de volumes d'accompagnement de faible ampleur non visibles du domaine public.

Couvertures :

Les couvertures seront :

- * en tuiles plates pour les bâtiments principaux, de format petite moule, posées sur des liteaux cloués sur des chevrons (pour une pente supérieure à 70%, toutes les tuiles sont clouées). Les arêtières seront réalisés avec un mortier de chaux. Les faîtages seront à réaliser avec des tuiles creuses scellées au mortier. Les noues seront droites ou croisées à noquets. Les noues métalliques apparentes sont interdites.

- * en tuiles creuses pour les appentis : elles seront neuves ou de remploi, (également appelées « canal » ou « tige de bottes ») de terre cuite rouge « de pays », à l'exclusion des tons orangés, paillés, bruns ou gris.

Les tuiles creuses neuves auront un galbe faible, proche de celui des tuiles anciennes. Les tuiles de faîtages et de rives seront également creuses, scellées au mortier de chaux.

Les tuiles de rive ne seront pas rabattues en pignon, mais disposées sur une demi-tuile scellée ou sur une chanlatte de rive complètement recouverte.

Les tuiles d'arêtières seront de même dimension que les pans de toiture. Il pourra dans certains cas être maintenu ou prescrit des tuiles dites « mécaniques » de tonalité brun-foncé.

Rives et égouts, débords :

Les forjets habillées ou coffrées sont interdits.

Les égouts seront soit en débord, soit supportés par une corniche en pierre ou en brique enduite. Les rives latérales en débords sont interdites.

Pour les corniches en brique ou en pierre, les prescriptions pour les façades seront appliquées.

Les débords de couvertures éventuels seront supportés par des chevrons de section importante

(12x14 environ), avec un volige large, l'ensemble étant peint d'une teinte unique suivant la palette déposée en Mairie. Leur profondeur sera fonction de la situation de l'immeuble mais ne sera pas inférieure à 25 cm.

Zinguerie et divers :

Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières seront de type zinc naturel ou cuivre. Les dauphins seront en fonte. Les ouvrages de zinguerie de type PVC ou aluminium sont interdits.

Les chéneaux entre les fenêtres passantes ne pourront pas traverser d'un pan de toiture à l'autre devant une baie.

Les conduits de fumées, conduits aérauliques et diverses souches en toiture seront regroupés en un seul volume, sauf si ses dimensions devaient être trop importantes, auquel cas plusieurs volumes peuvent être envisagés. Ils seront en pierres ou enduits suivant des dispositions identiques aux façades.

Les antennes, y compris paraboliques, seront invisibles de la voie publique et de préférence incorporées au volume des combles

Les piscines sont également soumises à des conditions d'intégration supplémentaires :

Les piscines hors sols et les implantations conduisant à la réalisation d'ouvrage de soutènement en élévation d'une hauteur supérieure à 1 mètre (terrain en pente) sont interdites. Les dispositifs de couverture et de protection en élévation sont interdits. Les piscines seront implantées de manière à être peu visibles depuis l'espace public.

D'une manière générale, les couvertures de piscine de type abri préfabriqué sont proscrites.

Toutefois, des projets de couverture pourront être étudiés au cas par cas et acceptés selon le contexte, après avis des services compétents.

Les bassins devront être de forme géométrique simple et implantés le long des clôtures sous réserve des dispositifs assurant la tranquillité du voisinage.

Le liner bleu est à proscrire. Les couleurs seront préférentiellement : noir, ocre, vert. La bâche sera préférentiellement de couleur ocre ou vert foncé.

Le revêtement des margelles et les plantations respecteront les dispositions pour les espaces extérieurs décrites ci-dessus.

Les garde-corps respecteront les dispositions relatives aux ferronneries.

Les locaux associés (locaux techniques ou de confort) respecteront les dispositions générales des bâtiments annexes.

5) Clôtures :

Sont interdits :

- * les éléments décoratifs en béton moulé
- * les murs en brique d'aggloméré ciment non enduits
- * les éléments en béton préfabriqué
- * les grilles ou grillages sans végétation
- * les éléments décoratifs en béton moulé
- * les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc. ...)
- * les clôtures pleines de type claustra, brandes, ...
- * les haies d'arbres persistants d'une seule espèce.

Est autorisé :

- * L'emploi à nu sauf pour les matériaux destinés à être enduits (tels que briques, parpaings, ...)

Les portails seront réalisés de préférence en bois ou en métal.

Sur voie ou emprise publique, sont autorisés les murets (maçonnerie de pierres sèches, n'excédant pas 1 mètre de hauteur) surmontés d'une grille, d'un grillage ou d'une barrière ajourée (métal ou bois de préférence, l'usage du blanc est interdit). Ils peuvent être doublés d'une haie (exclusivement d'essence locale de type châtaignier, noyer, noisetier, ...). L'ensemble ne doit pas dépasser 1,50 mètre de hauteur.

En limite séparative, sont autorisés :

- * les murets (maçonnerie de pierres sèches, n'excédant pas 1 mètre de hauteur) surmontés éventuellement d'une grille, d'un grillage ou d'une barrière ajourée (métal ou bois de préférence, l'usage du blanc est interdit). L'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 mètre de hauteur
- * les haies arbustives ne dépassant pas 1,80 mètre et pouvant être doublées par un grillage discret d'une hauteur maximale de 1,50 mètre. Seront privilégiées les haies et les plantations avec des essences variées et locales

ARTICLE A12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES.

Afin d'assurer, en dehors des voies et domaines publics, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé que :

* pour toute construction : les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Les stationnements doivent respecter les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE A13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES.

Les plantations existantes de qualité, à savoir d'essence locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale et paysagère initiale du terrain.

1) Espaces libres :

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

2) - Plantations :

L'implantation de végétation doit être d'essence locale.

SECTION 3 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS
--

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

TITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 10 – ZONE NATURELLE PROTÉGÉE EN RAISON DE LA QUALITÉ DE SES SITES ET DE SES PAYSAGES N.

Caractère de la zone.

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

Elle comprend quatre secteurs :

- **Un secteur Nec** : occupation et une utilisation du sol uniquement liée à l'aménagement du site de captage en eau potable.
- **Un secteur Nh** a été défini dans lequel des constructions nouvelles à usage d'habitation peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages au titre de l'article L 123-1-5-7-14° du code de l'urbanisme.
- **Un secteur NI** : occupation et une utilisation du sol uniquement liée au sport, au loisir, aux activités de plein-air.
- **Un secteur Np** : zone de protection stricte en raison du caractère écologique, de la valeur patrimoniale, ou de risques majeurs (inondation, ...).

Un indice « i » a été défini pour les terrains inscrits au sein de la zone inondable du PPRI de la Beauronne.

RAPPELS

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

1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalables, conformément aux dispositions des articles R 421-2 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

3 - Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme, en particuliers dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et pour les constructions identifiées par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'alinéa 7 de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

II - Éléments patrimoniaux et paysagers à préserver au titre de l'article L.123-1-5 III 2°.

1 - Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'alinéa 7 de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-23 et R 421-28 du Code de l'Urbanisme :

2 - La démolition du bâti et mobilier urbain dit du petit patrimoine (muret, lavoir, puits, ...) repérés sur le plan de zonage comme élément remarquable du paysage est soumise à l'Architecte des Bâtiments de France au regard de la protection ou de la mise en valeur des ensembles ainsi protégés et à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

III - Espaces boisés classés (L.130-1 du code de l'urbanisme) :

1 - Dans les espaces boisés, parcs et alignements d'arbres, arbres isolés, repérés sur le plan de zonage comme élément remarquable du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont autorisés que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou par des aménagements nécessaires à la circulation publique, à des cheminements piétons et/ou cyclables, ou à des équipements d'intérêt collectif.

2 - Les espaces boisés classés à conserver ou à créer reportés sur le plan de zonage devront être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, pour les coupes et abattages, aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

IV - Les défrichements :

Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.341-1 et suivants du code forestier et l'article L.342-1 du même code).

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

V - Trame de la zone inondable déterminée par le Plan de Prévention du Risque Inondation, définie au titre de l'article R. 123-11-b, et identifiée par un indice « i » au sein des documents graphiques :

1 - Les constructions et les extensions de construction devront être implantées à une distance des berges des cours d'eau, ruisseaux et fossés au moins égale à 10 mètres.

2 - Les occupations ou utilisations du sol autorisées au sein de la zone doivent prendre en compte les prescriptions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Inondation ; en particulier, toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des

constructions existantes ou modifiées, dans les conditions définies par le Plan de Prévention du Risque Inondation.

VII - Circulaire interministérielle du 04 août 2006 relative au transport de gaz haute pression :

1 - Sur les terrains concernés par les canalisations de transport de gaz et leur zones de danger, tout projet d'occupation ou d'utilisation des sols devra faire l'objet d'une information auprès de GRT Gaz – région Centre Atlantique. Conformément au décret 2011-1241 du 5 octobre 2011 relatif à l'exécution des travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, le guichet unique www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr sera obligatoirement consulté avant l'émission de toute demande de Travaux / Déclaration d'intention de commencement de travaux. Un fond cartographique en ligne vous permettra de dessiner les limites de l'emprise des travaux à réaliser. Il est rappelé que la procédure réglementaire stipule que l'exploitant dispose de quinze jours pour répondre à une demande de travaux (DT) et de neuf jours pour une déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) (jours fériés non compris).

2 - Les constructions nouvelles et extensions de construction d'établissement recevant du public susceptibles de recevoir moins de 100 personnes sont interdites au sein de la zone de danger très grave relative à la canalisation de transport de gaz haute pression.

3 - Les constructions nouvelles et extensions de construction d'établissement recevant du public ne relevant pas des catégories 1 à 3 sont interdites au sein de la zone de danger grave relative à la canalisation de transport de gaz haute pression.

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

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article N2 est interdite.

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

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A CONDITIONS PARTICULIÈRES.

Sont autorisées, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'implantent, qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et qu'elles n'imposent pas de travaux importants sur les réseaux publics, les occupations et utilisations des sols suivantes :

a) Les constructions, extensions de construction, et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et au stockage sont autorisées aux conditions complémentaires qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elle sont implantées, que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement et qu'elle ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

b) Les constructions, extensions de construction, et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées aux conditions complémentaires que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

c) La reconstruction, après sinistre, d'une construction est autorisée aux conditions complémentaires de respecter les dispositions prévues à l'article N11.

d) Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation autorisée au sein de la zone et sous réserve complémentaire de veiller à la qualité paysagère et environnementale.

e) L'adaptation, la réfection d'une construction existante à la date d'approbation du PLU est autorisée à la condition que cela ne porte pas atteinte à l'activité agricole environnante, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage.

f) Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes aux conditions complémentaires que :

* cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.

* cela ne porte pas atteinte à l'activité agricole environnante, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage.

g) Le changement de destination est autorisé pour les bâtiments identifiés au plan de zonage et dans les dispositions générales du règlement, sous réserve que les modifications apportées ne compromettent pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

h) Dans le secteur Nec est autorisé :

- Les constructions, extensions de construction, et installations liées à l'aménagement du site de captage en eau potable aux conditions complémentaires que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement, -et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

i) Dans le secteur Nh :

Les changements de destination pour la création de logements ainsi que les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes et extensions sont admis conformément à l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme à condition :

- * cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte
- * cela ne porte pas atteinte à l'activité agricole environnante, ni à la préservation des sols agricoles et forêts, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage, ni à la sauvegarde de la biodiversité et des écosystèmes.

j) Dans le secteur Nl est autorisé :

- Les constructions, les extensions de constructions et les installations liées au sport, au loisir, aux activités de plein-air aux conditions complémentaires que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et qu'elle ne portent pas atteinte à la sauvegarde de la biodiversité et des écosystèmes.
- Les constructions destinées à l'habitation, y compris leurs constructions annexes, sont autorisées aux conditions complémentaires, d'être destinées uniquement au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations autorisées dans la zone.
- Les aires de stationnement désignées à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

k) Dans le secteur Np est autorisé uniquement :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif relatives au bon fonctionnement des réseaux et des routes

l) Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

En secteur inondable de la Beauronne (PPRI et secteur indicé « i ») sont autorisées uniquement les occupations et utilisations du sol conformes avec le règlement du PPRI.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE N3 – ACCÈS ET VOIRIE.

1 - Accès.

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

Tout nouvel accès doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante sur la voie et présenter des

caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi que la collecte des ordures ménagères.

Tout nouvel accès doit respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Le long des routes classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à 1 seul par propriété ; ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée de part et d'autre de l'accès ; ils pourront être refusés s'ils constituent un danger pour la circulation.

L'accès sur la route départementale RD 69 depuis le bassin de rétention défini par l'emplacement réservé ER 6b est interdit.

2 - Voirie.

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

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

1 - Eau potable :

Toute construction à caractère d'habitat, ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

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

Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

Monsieur le préfet de la Dordogne doit être saisi pour toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public. En fonction du débit prélevé et de l'usage de l'eau une procédure de déclaration ou d'autorisation sera mise en œuvre.

Pour toute habitation ou tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, sources, forages, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront absolument être physiquement séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible. Ils ne pourront en aucune façon être reliés entre eux, même par une vanne fermée.

2 - Assainissement :

Toute installation ou construction nouvelle, tout immeuble existant réhabilité, tout groupement d'habitation ou ensemble collectif qui nécessite un assainissement collectif doit être raccordée au réseau public d'eaux usées, dans les conditions du Code de la Santé.

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif doit être réalisé par des canalisations souterraines en respectant les caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires.

Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif : adaptation à la nature du sol, de l'habitat, de l'exutoire, etc... Ces dispositifs doivent être supprimés dès la mise en service du réseau collectif.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales.

Le traitement et l'élimination des eaux usées autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation/convention par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra éventuellement exiger des pré-traitements.

3 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement devront être résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, les eaux pluviales pourront s'écouler sur la parcelle voisine à la condition de ne pas aggraver la situation.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, les eaux pluviales pourront être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement

4 - Autres réseaux (télécommunication, distribution d'énergies...) :

Toute installation ou construction nouvelle, tout immeuble existant réhabilité, tout groupement d'habitation ou ensemble collectif le nécessitant doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'électricité de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Au-delà de 100 mètres, le raccordement est à la charge du pétitionnaire.

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

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques appartiennent aux domaines publics, elles doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE N5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet.

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

Le long des routes départementales, des voies communales, des chemins ruraux et des autres voies publiques : les constructions nouvelles et les extensions de construction doivent être implantées en retrait de l'alignement de la limite d'emprise publique **avec un recul minimum de 5 mètres** (fig. 1).

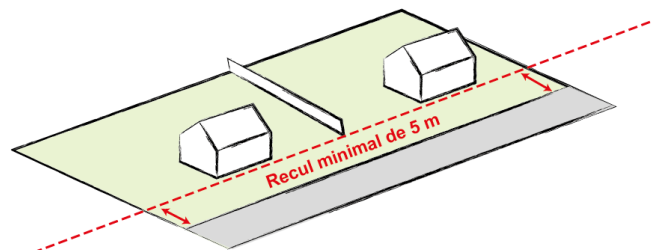


Fig. 1. Implantation des constructions par rapport aux routes départementales, voies communales, chemins ruraux et autres voies publiques.

Dispositions particulières

Une implantation différente par rapport à l'emprise publique pourra être admise dans les cas suivants, à la condition que l'implantation de la construction ou de l'extension de la construction ne porte pas atteinte à l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière et à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- * pour les constructions, les extensions de construction et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- * Lorsque la construction nouvelle ou l'extension d'une construction est édifiée sur une unité foncière sur laquelle a déjà été réalisée une construction à la date d'approbation du PLU, l'implantation de la construction nouvelle ou de l'extension de la construction doit respecter un recul vis à vis de l'emprise publique identique à celui de la construction existante située sur le terrain.

- * Lorsque la construction nouvelle ou l'extension d'une construction est édifiée sur une unité foncière contiguë à une unité foncière sur laquelle a déjà été réalisée une construction à la date d'approbation du PLU, l'implantation de la construction nouvelle ou de l'extension de la construction doit respecter un recul vis à vis de l'emprise publique identique à celui de la construction existante située sur l'unité foncière voisine.

ARTICLE N7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions et les extensions de construction doivent être implantées de la manière suivante :

- * Avec un recul minimum de **3 mètres des limites séparatives** (fig. 2).

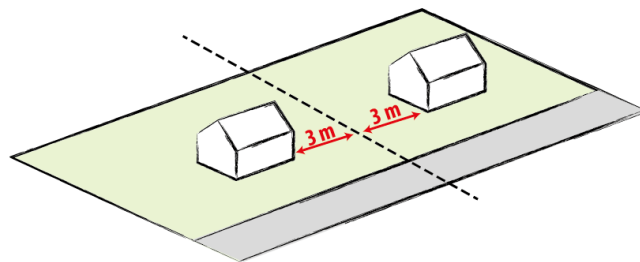


Fig. 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Dispositions particulières.

Une implantation différente par rapport aux limites séparatives pourra être admise dans les cas suivants :

- * à la condition que l'implantation de la construction ou de l'extension de la construction ne porte pas atteinte à l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière et à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- * pour la réfection d'une construction existante dont l'implantation sur la parcelle ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la situation existante.
- * pour les constructions, les extensions de construction et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- * Lorsque la construction nouvelle ou l'extension d'une construction est édifiée sur une unité foncière sur laquelle a déjà été réalisée une construction implantée en limite séparative à la date d'approbation du PLU, l'implantation de la construction nouvelle ou de l'extension de la construction pourra être implantée en prolongement de la construction existante sur le terrain.
- * Lorsque la construction nouvelle ou l'extension d'une construction est édifiée sur une unité foncière contiguë à une unité foncière sur laquelle a déjà été réalisée une construction implantée en limite séparative à la date d'approbation du PLU, l'implantation de la construction nouvelle ou de l'extension de la construction pourra être implantée en prolongement de la construction existante sur le terrain contigu.
- * pour la construction d'annexe de bâtiment à usage d'habitation qui peut s'implanter en limites séparatives, sous réserve que la hauteur de la construction annexe ne dépasse pas 4 mètres mesurée au faîtage ou mesurée à l'acrotère en ce qui concerne le toit-terrasse.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

Les annexes des bâtiments d'habitation existants s'implanteront **dans un rayon de 20 mètres** autour de l'habitation principale (*fig. 3*), **à l'exception des piscines qui peuvent s'implanter dans un rayon de 25 mètres.**

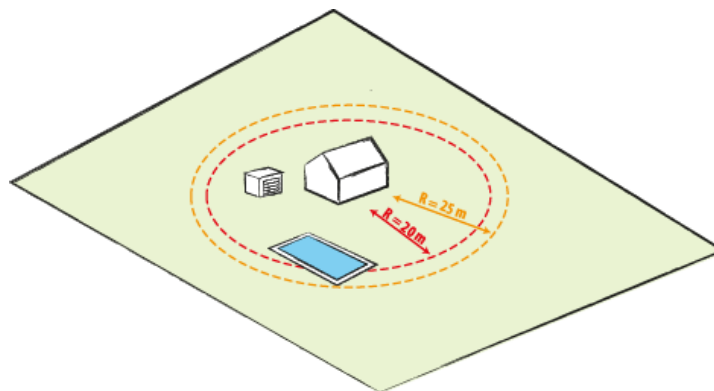


Fig. 3. Implantation des annexes des bâtiments d'habitation
(exception faite pour les piscines, où R = 25 m).

Le nombre des annexes, des bâtiments d'habitation existants, **ne pourra pas être supérieur à 3** autour d'un bâtiment à usage d'habitation (hors piscine).

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL.

1 - Définition :

L'emprise au sol correspond à la surface du niveau de la construction édifiée sur le sol de l'unité foncière.

2 - Règles :

Les extensions des bâtiments d'habitation existants ne pourront pas dépasser **25 % de l'emprise au sol initiale** du bâtiment d'habitation (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date de l'approbation du PLU).

L'emprise au sol totale des extensions est limitée à 50 m².

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

L'emprise totale au sol des annexes des bâtiments d'habitation existants **est limitée à 50 m²**, sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal.

Pour la construction d'une piscine et de ses aménagements (terrasse, local technique), l'emprise au sol n'est pas limitée, mais doit rester dans la zone d'implantation définie ci-avant (article N8).

Dans le secteur Nec : l'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain ne doit pas excéder **2%** de la superficie de l'unité foncière située en secteur Nec

Dans le secteur Nh : l'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain ne doit pas excéder **25%** de la superficie de l'unité foncière située en secteur Nh.

Dans le secteur NI : l'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain ne doit pas excéder **50%** de la superficie de l'unité foncière située en secteur NI

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - Définition :

La hauteur se mesure du faîtage au sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas de constructions à toit-terrasse, la hauteur se mesure de l'acrotère au sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

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

2 - Règles :

a) Construction nécessaire à l'exploitation agricole et forestière.

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

b) Bâtiments principaux.

La hauteur de toutes constructions ne peut excéder 8,50 mètres, mesurée au faîtage ou à l'acrotère en ce qui concerne le toit-terrasse.

En secteur Nh, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celles des constructions les plus proches. Une tolérance de un mètre peut être admise pour améliorer l'intégration de la construction à son environnement naturel et bâti.

c) Annexes et extensions de bâtiments d'habitations existants.

La hauteur de l'extension d'une construction ne peut excéder la hauteur de la construction initiale à l'exception de la création d'un étage et dans le respect de la qualité paysagère.

La hauteur des annexes des bâtiments d'habitation existants doit être en adéquation avec l'usage de ces constructions en respectant le milieu dans lequel elles s'implantent, dans un souci d'intégration paysagère.

Elles ne pourront dépasser la hauteur du bâtiment principal et de ses extensions. Les annexes devront être édifiées sur un seul niveau (RDC + combles éventuelles).

Les constructions annexes ne pourront dépasser 4,50 mètres, mesurée au faîtage ou à l'acrotère en ce qui concerne le toit-terrasse. La hauteur des annexes devra être **inférieure à 3,5 mètres en limite séparative**.

d) Dispositions particulières

Une hauteur différente pourra être admise dans les cas suivants, à la condition que la hauteur de la construction assure un raccordement harmonieux avec la hauteur des constructions en bon état implantées soit sur le terrain soit sur les terrains contigus :

* pour la reconstruction après sinistre, ou la réfection d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et dont la hauteur mesurée au faîtage est supérieure aux valeurs réglementées ci-dessus.

* pour les constructions, les extensions de construction et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

ARTICLE N11- ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS.

A / DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les règles des alinéas suivants et relatifs aux dispositions traditionnelles ne s'appliquent pas pour les constructions aux techniques d'architecture bioclimatique ou d'éco-construction, ainsi que l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique ou la faible consommation énergétique des constructions sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants.

Les constructions doivent accompagner la topographie du lieu dans lequel elles s'inscrivent.

B/ BÂTIMENTS A USAGE D'ACTIVITÉ AGRICOLE OU FORESTIÈRE.

1) Façades :

Sont interdits :

- * les surfaces brillantes
- * les peintures ou revêtements de couleur vive ;

Sont autorisés :

- * L'emploi à nu sauf pour les matériaux destinés à être enduits (tels que briques, parpaings, ...)
- * Les surfaces extérieures de teinte foncée.

2) Toitures :

Les toits à une pente sont interdits pour les constructions agricoles isolés.

Les toits à une pente sont autorisés uniquement pour les constructions agricoles accolées à une construction existante ou accolé à un mur existant.

Les toits à deux pentes pour les constructions agricoles pourront être asymétriques.

Les surfaces de couverture de teinte vive sont interdites pour les constructions agricoles.

Les couvertures d'aspect tôle sont interdites.

Panneaux photovoltaïques d'intérêt collectif :

Les panneaux photovoltaïques d'intérêt collectif implantés à même le sol sont interdits

C/ BÂTIMENTS A USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES ET EXTENSIONS (HORS PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DE L'ÉGLISE).

1) Façades :

Sont interdits :

- * les surfaces extérieures pleines brillantes
- * les peintures ou revêtements de couleur vive.

Sont autorisés :

- * L'emploi à nu sauf pour les matériaux destinés à être enduits (tels que briques, parpaings, ...)
- * l'installation sur la construction de dispositif de climatisation ou lié à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, ...) sous réserve d'une bonne intégration dans la construction

Les extensions d'une construction doivent être traitées à l'identique de ladite construction existante, ou en matériaux de substitution en harmonie avec l'existant.

Menuiseries :

Les couleurs vives et brillantes sont interdites.

2) Toitures :

Les constructions nouvelles et les extensions d'une construction peuvent avoir des toitures composées d'une pente uniquement lorsque celles-ci sont implantées en limite séparative et/ou lorsqu'elles sont adossées à une construction existante.

Les extensions à toit-terrasse d'une construction sont autorisées.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, bac acier ou fibrociment et les couvertures présentant des brillances sont interdites.

Les toitures des constructions nouvelles, et des extensions de construction d'habitation existante peuvent être recouvertes des matériaux de couverture suivant :

- * aspect tuile canal de teinte naturelle
- * aspect tuile romane de teinte naturelle

- * aspect tuile plate de teinte naturelle

L'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus est autorisée uniquement :

- * dans le cas de restauration de toiture existante ;
- * dans le cas d'utilisation de dispositifs destinés à utiliser les énergies renouvelables ;

Les couvertures en matériaux transparents ondulés sont interdites lors de la réalisation de véranda, de puits de jours et de verrières.

Les dispositifs de climatisation sont autorisés à la condition de ne pas être visible depuis la ou les voies desservant le terrain.

Les constructions annexes des bâtiments d'habitations existants tels que garage, abris de jardin, etc..., sont soumises aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales, à l'exception des constructions annexes dont la surface d'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m².

Les constructions annexes (tels que garage, abris de jardin, etc...) non incorporée à la construction destinée à l'habitation doivent avoir des toitures composées de deux pentes.

Les constructions annexes des bâtiments d'habitations existants tels que garage, abris de jardin, etc..., peuvent avoir des toitures composées d'une pente uniquement :

- * Lorsque les constructions annexes sont accolées à la construction principale ; dans ce cas une toiture aménagée en terrasse peut être admise.
- * Lorsque les constructions annexes sont implantées soit en limites séparatives soit à l'alignement de la limite d'emprise publique et qu'elles s'inscrivent au sein d'un élément de clôture plein.

3) Clôtures :

La clôture relative à des constructions existantes est autorisée :

- * Soit à structure aérée avec éventuellement un muret ne pouvant excéder 0,40 mètres, la hauteur maximale de l'ensemble ne pouvant dépasser 1,20 mètres.
- * Soit à plantations arbustives.

La clôture relative à des projets de constructions futures est autorisée :

- * Soit à structure aérée avec éventuellement un muret ne pouvant excéder 0,40 mètres.
- * Soit à plantations arbustives.

D/ BÂTIMENTS A USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES ET EXTENSIONS (DANS LE PÉRIMÈTRE DE PROTECTION MODIFIÉE DE L'ÉGLISE).

Les constructions à édifier (extension ou annexes - tels que garages, abris, remises...-) ou à rénover devront s'inspirer des bâtiments existants, quant à leurs compositions, volumes et détails architectoniques. En particulier, chaque construction nouvelle devra être établie dans la recherche d'une continuité typologique avec les constructions contiguës, d'une harmonie avec le paysage bâti et naturel environnant.

Les couleurs des revêtements et finitions devront être choisies dans le nuancier disponible en Mairie.

1) Façades :

On entend par façade toute élévation d'un bâtiment donnant sur les voies et espaces publics ou sur les cours et jardins privés.

Des échantillons des enduits, peintures et badigeons seront soumis pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France ou à son représentant.

Composition, principes généraux, matériaux :

Sur la voie publique, les façades seront préférentiellement « lisses » : les balcons, oriels, bowwindows, loggias, marquises, vérandas, etc. ..., sont interdits ; sur les espaces non visibles du domaine public, les façades seront principalement « lisses » mais pourront comporter des balcons, oriels, loggias, marquises ou vérandas, sous réserve de respecter les autres dispositions du présent règlement.

Sur la voie publique, les percements seront de dimensions et de proportions proches de celles des percements existants, régulièrement ordonnancés ; pour les bâtiments à usage d'habitation ou de stockage, l'une des ouvertures pourra être de dimension plus vaste, à l'instar des portes de bâtiments agricoles. Sur les espaces arrières ou latéraux, les mêmes principes seront adoptés, mais les ouvertures plus vastes pourront être plus nombreuses. Les baies de commerces obéiront aux principes des devantures.

Pour les bâtiments publics, l'une des façades pourra être plus largement vitrée.

Sont interdits :

- * les matériaux destinés à être enduits laissés apparents
- * les vêtues diverses : façade en bois (sauf pour les annexes inférieures à 20m²), métal, carrelage, matériaux de synthèse, y compris pierre agrafée, etc. ...
- * les imitations de matériaux naturels
- * les vêtues présentant un enduit superficiel, sauf si aucun joint n'est visible en aucun point, et à condition que l'enduit superficiel respecte les principes généraux des enduits

Enduits :

Façades en maçonnerie de blocs de béton préfabriqué, de béton, de pierre ou de brique : à l'exception des maçonneries en pierre de taille ou en moellons de pierre soigneusement montés qui pourront être laissés apparents, les façades seront enduites au mortier de chaux naturelle avec incorporation de sable de carrière coloré de provenance locale, de granulométrie fine (0,4x0,6).

Les chaux artificielles sont interdites. Toutefois, des enduits « monocouche » à base de chaux hydraulique sont autorisés à condition qu'ils reçoivent un badigeon. Les enduits au ciment sont interdits.

Les enduits seront lissés à la truelle ou talochés ou jetés recoupés ou au balai, non parfaitement dressés, non texturés. Les enduits seront dressés de manière rectiligne autour des encadrements, en recouvrement des harpages d'encadrements.

Un badigeon de chaux pourra être appliqué sur les enduits ou les pierres et en redresser la teinte pour être en harmonie avec l'environnement.

Les façades en moellons soigneusement assisés seront enduites à pierre vue avec des enduits à la chaux naturelle.

Ravalement :

Dans le cas de ravalement partiel, c'est à dire reprise ponctuelle de l'enduit (inférieure à 20% de la surface totale de l'enduit) ou remise en peinture d'un enduit existant ne respectant pas les prescriptions ci-dessus, il est autorisé de réaliser ce ravalement avec les mêmes matériaux et finitions que l'existant.

Encadrement de baies :

Les éléments d'encadrements des façades seront de type pierre et seront laissés apparents.

Les éléments d'encadrements des lucarnes pourront être en bois et respecteront les prescriptions relatives aux pans de bois.

Les éléments de modénature seront rejointoyés au mortier de chaux naturelle, de préférence aérienne.

Les joints seront repris en creux ; les joints en saillie ou rubanés sont interdits.

Les pierres d'encadrements et de corniches pourront recevoir un badigeon destiné à en redresser l'aspect, à condition que celui-ci soit homogène sur l'ensemble d bâtiment, suivant la palette déposée en

Mairie.

Les encadrements en béton ou en surépaisseur d'enduit sont interdits. Lorsque aucun encadrement n'est prévu, les enduits seront retournés en tableau jusqu'à la menuiserie.

Il est cependant recommandé de prévoir un encadrement de baie suivant les dispositions ci-dessus.

Baies :

Les appuis des baies seront conformes à l'encadrement, en pierre ou en bois. Les appuis de type béton sont interdits.

Tout entresollement ou faux-plafond qui viendrait dans l'emprise des baies sera arrêté au moins à 80 cm en retrait du nu intérieur du mur.

2) Menuiseries :

Les menuiseries seront de préférence en bois locaux, avec éventuellement leurs pièces d'appui en bois durs ; elles pourront, pour des raisons économiques, être réalisées en bois exotiques. Les menuiseries seront peintes de couleur mate mais suivant la palette déposée en Mairie. Les menuiseries de type PVC sont interdites. Les menuiseries métalliques laquées pourront être autorisées selon la palette déposée en Mairie

Les menuiseries pourront être à plusieurs carreaux par vantail.

Les portes auront un dessin sobre, qu'il s'agisse de portes de granges, de garages ou de portes d'entrée.

Les portes de garages devront être en bois à lames larges, sans carreau ni hublot. Leurs dispositifs de manœuvre et d'enroulement devront être invisibles du domaine public.

Volets :

Les volets extérieurs seront de type bois, à double lame ou à panneaux et traverses. Les volets à barre et à écharpe et les volets roulants sont interdits.

3) Divers :

Les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas représenter plus de 20% de la surface de couverture du côté où ils sont posés et de ne pas être visibles depuis la voie publique. Ils seront de préférence installés au sol sur la parcelle.

Les boîtes aux lettres seront encastrées dans les maçonneries ou les portes.

Les coffrets d'énergie seront encastrés dans les maçonneries, derrière une porte en bois, ajourée si nécessaire, respectant les dispositions applicables aux menuiseries.

Les panneaux d'affichage ou de signalisation seront posés en applique sur les maçonneries.

Les éclairages extérieurs seront limités, d'un dessin simple et en harmonie avec le bâtiment.

Les ventouses éventuelles des chaudières ne pourront être situées sur les façades principales.

Les climatiseurs en façade ou en toiture sont interdits. Ils devront être invisibles du domaine public.

4) Toitures :

Les toitures seront en pente, de forme générale simple : exceptionnellement à deux pentes avec faîtage parallèle à la voie ; plus généralement à 4 pentes avec croupes et coyaux sur la voie publique. Les pentes des couvertures seront semblables à celles des bâtiments existants (environ 120% pour les bâtiments principaux, avec au minimum une pente de 100%, et environ 35% pour les petits volumes d'accompagnement en tuile creuse, avec un minimum de 40% et un maximum de 45%).

Les toitures à brisis sont autorisées et des pentes supérieures pourront y être pratiquées

Les lucarnes à toit plat, les chiens assis, les lucarnes rampantes sont interdits.

Les lucarnes à deux ou trois eaux sont autorisées, à condition que leur faîtage soit éloigné de celui de la couverture principale.

Les lucarnes sur fenêtres passantes sont autorisées à condition que le recueil des eaux de pluie respecte les dispositions ci-dessous.

Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception de volumes d'accompagnement de faible ampleur non visibles du domaine public.

Couvertures :

Les couvertures seront :

* en tuiles plates pour les bâtiments principaux, de format petite moule, posées sur des liteaux cloués sur des chevrons (pour une pente supérieure à 70%, toutes les

tuiles sont clouées). Les arêtières seront réalisés avec un mortier de chaux. Les faîtages seront à réaliser avec des tuiles creuses scellées au mortier. Les noues seront droites ou croisées à noquets. Les noues métalliques apparentes sont interdites.

* en tuiles creuses pour les appentis : elles seront neuves ou de remploi, (également appelées « canal » ou « tige de bottes ») de terre cuite rouge « de pays », à l'exclusion des tons orangés, paillés, bruns ou gris.

Les tuiles creuses neuves auront un galbe faible, proche de celui des tuiles anciennes. Les tuiles de faîtages et de rives seront également creuses, scellées au mortier de chaux.

Les tuiles de rive ne seront pas rabattues en pignon, mais disposées sur une demi-tuile scellée ou sur une chanlatte de rive complètement recouverte.

Les tuiles d'arêtières seront de même dimension que les pans de toiture.

Il pourra dans certains cas être maintenu ou prescrit des tuiles dites « mécaniques » de tonalité brun-foncé.

Rives et égouts, débords :

Les forjets habillées ou coffrées sont interdits.

Les égouts seront soit en débord, soit supportés par une corniche en pierre ou en brique enduite. Les rives latérales en débords sont interdites.

Pour les corniches en brique ou en pierre, les prescriptions pour les façades seront appliquées.

Les débords de couvertures éventuels seront supportés par des chevrons de section importante (12x14 environ), avec une volige large, l'ensemble étant peint d'une teinte unique suivant la palette déposée en Mairie. Leur profondeur sera fonction de la situation de l'immeuble mais ne sera pas inférieure à 25 cm.

Zinguerie et divers :

Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières seront de type zinc naturel ou cuivre. Les dauphins seront en fonte. Les ouvrages de zinguerie de type PVC ou aluminium sont interdits.

Les chéneaux entre les fenêtres passantes ne pourront pas traverser d'un pan de toiture à l'autre devant une baie.

Les conduits de fumées, conduits aérauliques et diverses souches en toiture seront regroupés en un seul volume, sauf si ses dimensions devaient être trop importantes, auquel cas plusieurs volumes peuvent être envisagés. Ils seront en pierres ou enduits suivant des dispositions identiques aux façades.

Les antennes, y compris paraboliques, seront invisibles de la voie publique et de préférence incorporées au volume des combles

Les piscines sont également soumises à des conditions d'intégration supplémentaires :

Les piscines hors sols et les implantations conduisant à la réalisation d'ouvrage de soutènement en élévation d'une hauteur supérieure à 1 mètre (terrain en pente) sont interdites. Les dispositifs de couverture et de protection en élévation sont interdits. Les piscines seront implantées de manière à être peu visibles depuis l'espace public.

D'une manière générale, les couvertures de piscine de type abri préfabriqué sont proscrites.

Toutefois, des projets de couverture pourront être étudiés au cas par cas et acceptés selon le contexte, après avis des services compétents.

Les bassins devront être de forme géométrique simple et implantés le long des clôtures sous réserve des dispositifs assurant la tranquillité du voisinage.

Le liner bleu est à proscrire. Les couleurs seront préférentiellement : noir, ocre, vert. La bâche sera préférentiellement de couleur ocre ou vert foncé.

Le revêtement des margelles et les plantations respecteront les dispositions pour les espaces extérieurs décrites ci-dessus.

Les garde-corps respecteront les dispositions relatives aux ferronneries.

Les locaux associés (locaux techniques ou de confort) respecteront les dispositions générales des bâtiments annexes.

5) Clôtures :

Sont interdits :

- * les éléments décoratifs en béton moulé
- * les murs en brique d'aggloméré ciment non enduits
- * les éléments en béton préfabriqué
- * les grilles ou grillages sans végétation
- * les éléments décoratifs en béton moulé
- * les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment, panneaux de bois, etc. ...)
- * les clôtures pleines de type claustra, brandes, ...
- * les haies d'arbres persistants d'une seule espèce.

Est autorisé :

* L'emploi à nu sauf pour les matériaux destinés à être enduits (tels que briques, parpaings, ...)

Les portails seront réalisés de préférence en bois ou en métal.

Sur voie ou emprise publique, sont autorisés les murets (maçonnerie de pierres sèches, n'excédant pas 1 mètre de hauteur) surmontés d'une grille, d'un grillage ou d'une barrière ajourée (métal ou bois de préférence, l'usage du blanc est interdit). Ils peuvent être doublés d'une haie (exclusivement d'essence locale de type châtaignier, noyer, noisetier, ...). L'ensemble ne doit pas dépasser 1,50 mètre de hauteur.

En limite séparative, sont autorisés :

* les murets (maçonnerie de pierres sèches, n'excédant pas 1 mètre de hauteur) surmontés éventuellement d'une grille, d'un grillage ou d'une barrière ajourée (métal ou bois de préférence, l'usage du blanc est interdit). L'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 mètre de hauteur

* les haies arbustives ne dépassant pas 1,80 mètre et pouvant être doublées par un grillage discret d'une hauteur maximale de 1,50 mètre. Seront privilégiées les haies et les plantations avec des essences variées et locales

ARTICLE N12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION DE STATIONNEMENT DES VÉHICULES.

Afin d'assurer, en dehors des voies et domaines publics, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé que :

* pour toute construction : les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Les stationnements doivent respecter les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE N13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES.

Les plantations existantes de qualité, à savoir d'essence locales, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale et paysagère initiale du terrain.

1) Espaces libres :

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

2) Plantations :

L'implantation de végétation doit être d'essence locale.

3) Espaces boisés classés :

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

SECTION 3 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Sans objet.

Commune d'AGONAC

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n° 4

RÈGLEMENT

REVISION



PLU PRESCRIT par délibération du Conseil municipal le : 15 mars 2005

PLU ARRETÉ par délibération du Conseil municipal le : 6 février 2007

MIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE par arrêté du Maire le : 24 mai 2007

APPROUVÉ par délibération du Conseil municipal le : 2 octobre 2007

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
- dispositions applicables à la zone UA	7
- dispositions applicables à la zone UB	12
- dispositions applicables à la zone UC	19
- dispositions applicables à la zone UL	25
- dispositions applicables à la zone UY	30
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	36
- dispositions applicables à la zone 1AU	37
- dispositions applicables à la zone 1AUY	44
- dispositions applicables à la zone 2AU	50
- dispositions applicables à la zone 2AUY	54
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	58
- dispositions applicables à la zone A	59
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	65
- dispositions applicables à la zone N	66

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L 123-1 et R 123-4 à R 123-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE 2

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

1) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111-2 à R 111-24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 qui restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111-1 du dit code.

Outre les dispositions ci-dessus, relatives aux articles R 111-2 à R 111-24, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire.

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

Par ailleurs, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

2) Se superposent de plus aux dispositions prévues aux titres II à V du présent règlement :

- les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme,

- les dispositions et procédures administratives prévues par le code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.

ARTICLE 3

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

UA	Zone urbaine centrale du bourg, ancienne et dense
UB	Zone urbaine extensive / Réseau d'assainissement collectif
UC	Zone urbaine peu dense / Dispositifs d'assainissement autonome
UL	Zone urbaine affectée aux activités de loisirs et de plein air
UY	Zone urbaine affectée aux activités économiques

Elles comprennent trois secteurs :

- UAp : inclus dans le périmètre de protection de l'église.
- UBa : recouvrant un groupement dense de constructions
- UBi : soumis à des risques d'inondation
- UBp : inclus dans le périmètre de protection de l'église

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

1AU Zone à urbaniser à usage d'habitat (ouverte à la construction selon les modalités du règlement et des orientations d'aménagement)

Elle comprend deux secteurs :

- 1AUb : assainissement collectif
- 1AUc : assainissement autonome

1AUy Zone à urbaniser à usage d'activités (ouverte à la construction selon les modalités du règlement et des orientations d'aménagement)

2AU Zone à urbaniser à plus long terme à usage d'habitat (à ouvrir à la construction par modification ou révision du document d'urbanisme)

2AUy Zone à urbaniser à plus long terme à usage d'activités (à ouvrir à la construction par modification ou révision du document d'urbanisme)

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

A Zone protégée pour préserver l'activité agricole

Elle comprend deux secteurs :

- Ap : inclus dans le périmètre de protection de l'église
- As : réservé à la création d'une nouvelle station d'épuration

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

N Zone protégée en raison de la qualité de ses sites et de ses paysages ou des risques qu'elle subit

Elle comprend quatre secteurs :

- Nh : où des constructions peuvent être autorisées sous certaines conditions
- Ni : soumis à des risques d'inondation
- Np : inclus dans le périmètre de protection de l'église
- Ns : réservé à la création d'une nouvelle station d'épuration

2) **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : ils sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

3) **Les espaces boisés classés** : les plans comportent aussi des terrains identifiés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la légende et sont soumis aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4

ADAPTATIONS MINEURES

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

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

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ZONE URBAINE CENTRALE DU BOURG, ANCIENNE ET DENSE

Caractère de la zone

Cette zone recouvre le noyau ancien du bourg d'Agonac.

Il s'agit d'une zone urbaine dense, à caractère central, destinée aux constructions à usage d'habitation, de commerce et de services.

Elle se caractérise par un bâti traditionnel, implanté généralement en ordre continu le long des voies, ainsi qu'une desserte par l'assainissement collectif.

Elle comprend un secteur UAp inclus dans le périmètre de protection de l'église.

ARTICLE UA 0

RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL

Occupations ou utilisations du sol soumises a déclaration ou autorisation en raison de la mise en application du plan local d'urbanisme :

1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

3 - Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 à L 430-9 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

2 - Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes.

3 - Les dépôts de toute nature et en particulier ceux en vue de la récupération de matériaux,

4 - Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme,

5 - Les antennes d'émission ou de réception de signaux radio-électriques, si elles ne sont pas liées à la sécurité publique (gendarmerie, service incendie...),

6 - Les constructions à usage agricole.

ARTICLE UA 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,

- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

ARTICLE UA 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Voirie

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

2 - Accès

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

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

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

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

ARTICLE UA 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

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

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

3 - Autres réseaux

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

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

ARTICLE UA 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

ARTICLE UA 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

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

- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 mètres de façade sur voie. Dans ce cas, le recul sera au moins égal à 5 mètres,

- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article UA 3-1.

ARTICLE UA 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE UA 8

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

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

ARTICLE UA 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UA 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale au faîtage de la construction.

2 - Règle

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé le long de la voie, ni être inférieure de plus de 2 mètres à celle du bâtiment limitrophe le moins élevé. A défaut de bâtiments directement limitrophes, il sera fait référence aux constructions les plus proches.

Une tolérance de un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

ARTICLE UA 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières

1 - Implantation

Les constructions devront s'adapter à la pente naturelle des terrains en excluant tout décaissement ou remblaiement important.

Par ailleurs, elles adopteront des plans simples, à base rectangulaire, avec au besoin une aile en retour traitée comme une aile secondaire.

2 - Façades

La composition des façades devra privilégier les baies de proportion verticale.

Les enduits seront obligatoirement à la chaux et de teinte naturelle.

Pour les bâtiments existants, les menuiseries extérieures devront être conformes à l'époque de construction de ceux-ci.

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

3 - Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures de pente inférieure à 45%, couvertes de tuiles de terre cuite de type canal, romanes ou similaires, en adoptant des tons de brun-rouge.

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

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

5 - Tout projet d'expression moderne pourra être accepté, notamment pour les établissements recevant du public, sous réserve de son intégration dans le paysage existant.

ARTICLE UA 12

OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementées.

ARTICLE UA 13

OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

ARTICLE UA 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ZONE URBAINE EXTENSIVE / ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Caractère de la zone

Cette zone recouvre essentiellement les extensions de l'urbanisation à partir du noyau ancien du bourg d'Agonac.

Il s'agit d'une zone urbaine extensive, destinée aux constructions à usage d'habitation, de commerce et de services.

Elle se caractérise par un bâti mixte le plus souvent implanté en ordre discontinu et en recul par rapport à l'alignement des voies, ainsi que par une desserte par l'assainissement collectif.

La zone UB est par ailleurs traversée par les emprises publiques du chemin de fer.

Elle comprend trois secteurs :

- UBa : recouvrant un groupement dense de constructions,
- UBi : soumis à des risques d'inondation,
- UBp : inclus dans le périmètre de protection de l'église.

ARTICLE UB 0

RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL

Occupations ou utilisations du sol soumises a déclaration ou autorisation en raison de la mise en application du plan local d'urbanisme :

1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

ARTICLE UB 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

2 - Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes.

3 - Les parcs d'attraction ainsi que les affouillements et exhaussement du sol désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.

4 - Les constructions à usage agricole.

ARTICLE UB 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,

- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

2 - Par ailleurs, dans le secteur UB_i, soumis à des risques d'inondation :

- le premier niveau de plancher habitable ou assimilé devra se situer à au moins 0,80 mètres au dessus du terrain naturel,

- les postes vitaux de distribution de gaz, d'électricité et d'installation de chauffage, de même que les réservoirs de combustibles, seront situés à ce niveau ou installés dans un compartiment étanche,

- en dehors des abords immédiats des constructions et installations autorisées dans la zone, tout aménagement de terrain susceptible de modifier l'écoulement des eaux de débordement est interdit.

ARTICLE UB 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Voirie

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

Les fonds d'impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagés en placette de façon à permettre le retournement des véhicules de secours, d'incendie et de services.

2 - Accès

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

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

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

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

Lorsque le terrain sur lequel les constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-dessous :

- route départementale,
- voie communale,
- chemin rural.

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté, lorsque la sécurité des usagers et en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

ARTICLE UB 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 - Eau potable

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

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

2 - Assainissement

a - Dispositions générales

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

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

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

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

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

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement. Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

3 - Autres réseaux

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

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

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

ARTICLE UB 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

ARTICLE UB 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure, notamment dans le secteur UBa où une implantation à l'alignement des constructions peut être admise,

- le long des voies créées dans les opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération,

- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE UB 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE UB 8

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

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

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

ARTICLE UB 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UB 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition

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

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

2 - Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

Elle n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Prescriptions particulières

1 - Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant

a - Façades

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

b - Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente couvertes de tuiles :

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

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

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

d - Tout projet d'expression moderne pourra être accepté, notamment pour les établissements recevant du public, sous réserve de son intégration dans le paysage existant.

e - De plus, dans le secteur UBp :

- les constructions devront s'adapter à la pente naturelle des terrains,
- la composition des façades devra privilégier les baies de proportion verticale,
- les enduits seront obligatoirement à la chaux et de teinte naturelle,
- les couvertures adopteront des tons de brun-rouge.

2 - Constructions à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure

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

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

ARTICLE UB 12

OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

1 - Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement. Dans les lotissements ou ensemble d'habitations, il devra être créé en plus une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement.

2 - Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette de la construction.

3 - Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

ARTICLE UB 13

OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

ARTICLE UB 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UB est fixé à 0,30. Il peut être porté à 1 dans le secteur UBa.

Toutefois :

- nonobstant les règles ci-dessus, la reconstruction sur place pourra être autorisée avec une surface hors œuvre brute au plus égale à celle qui était initialement bâtie,

- il n'est pas fixé de COS pour l'aménagement avec changement de destination d'un bâtiment existant, si son volume initial est conservé, ainsi que pour les bâtiments à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

ZONE URBAINE PEU DENSE / ASSAINISSEMENT AUTONOME

Caractère de la zone

Cette zone recouvre les secteurs d'habitat diffus situés en périphérie du Bourg ou dans d'autres secteurs du territoire communal, notamment celui du Lyonnet.

Elle se caractérise par un bâti généralement récent et une gestion de l'assainissement par des dispositifs autonomes, la densité des constructions devant être adaptée à cette contrainte.

ARTICLE UC 0

RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL

Occupations ou utilisations du sol soumises a déclaration ou autorisation en raison de la mise en application du plan local d'urbanisme :

1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

ARTICLE UC 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

2 - L'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes.

3 - Les parcs d'attraction ainsi que les affouillements et exhaussement du sol désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.

4 - Les constructions à usage agricole.

ARTICLE UC 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,

- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

ARTICLE UC 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Voirie

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

Les fonds d'impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagés en placette de façon à permettre le retournement des véhicules de secours, d'incendie et de services.

2 - Accès

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

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

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

Lorsque le terrain sur lequel les constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-dessous :

- route départementale,
- voie communale,
- chemin rural.

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté, lorsque la sécurité des usagers et en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

ARTICLE UC 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 - Eau potable

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

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

2 - Assainissement

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

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

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

3 - Autres réseaux

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

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

ARTICLE UC 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UC 4-2 ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, nature du sol, pente...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UC 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure,
- le long des voies créées dans les opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération,
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE UC 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE UC 8

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

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

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

ARTICLE UC 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UC 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

a - Définition

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

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

b - Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

Elle n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières

1 - Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant

a - Façades

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

b - Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente couvertes de tuiles :

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

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

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

d - Tout projet d'expression moderne pourra être accepté, notamment pour les établissements recevant du public, sous réserve de son intégration dans le paysage existant.

2 - Constructions à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure

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

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

ARTICLE UC 12
OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

1 - Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement. Dans les lotissements ou ensemble d'habitations, il devra être créé en plus une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement.

2 - Pour les constructions à usage d'activité : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette de la construction.

3 - Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

ARTICLE UC 13
OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

ARTICLE UC 14
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,15.

Toutefois :

- nonobstant les règles ci-dessus, la reconstruction sur place pourra être autorisée avec une surface hors œuvre brute au plus égale à celle qui était initialement bâtie,

- il n'est pas fixé de COS pour l'aménagement avec changement de destination d'un bâtiment existant, si son volume initial est conservé, ainsi que pour les bâtiments à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

ZONE URBAINE AFFECTEE AUX ACTIVITES DE LOISIRS ET DE PLEIN AIR

Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains destinés aux implantations de constructions et installations à usage sportif ou récréatif.

ARTICLE UL 0

RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL

Occupations ou utilisations du sol soumises a déclaration ou autorisation en raison de la mise en application du plan local d'urbanisme :

1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

ARTICLE UL 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE UL 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition qu'elles soient liées aux activités sportives, de loisirs ou de plein air :

- les constructions et installations correspondant aux usages cités ci-dessus,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les aires de stationnement ainsi que les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme,
- les bâtiments annexes liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- les antennes d'émission ou de réception de signaux radio-électriques,
- les clôtures nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

ARTICLE UL 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Voirie

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

2 - Accès

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

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

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

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

ARTICLE UL 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

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

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

3 - Autres réseaux

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

ARTICLE UL 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

ARTICLE UL 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente peut être admise pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE UL 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE UL 8

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UL 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UL 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UL 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Prescriptions particulières

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

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

ARTICLE UL 12

OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de place est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations sans être inférieur au tiers de cette dernière.

ARTICLE UL 13

OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

1 - Espaces libres

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

2 - Plantations

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

ARTICLE UL 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

ZONE URBAINE AFFECTEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES

Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains destinés aux implantations de constructions et installations à usage d'activité commerciale, artisanale, industrielle ou de services.

ARTICLE UY 0

RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL

Occupations ou utilisations du sol soumises a déclaration ou autorisation en raison de la mise en application du plan local d'urbanisme :

1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

ARTICLE UY 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE UY 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité économique (artisanale, commerciale, industrielle ou de services) :

- les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique,
- les installations classées correspondant aux besoins de ladite activité, sauf lorsqu'il s'agit de carrières,
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantées dans la zone,
- l'aménagement des constructions existantes affectées à d'autres usages ainsi que leur extension limitée ne créant pas de nouvelle unité de logement,
- les aires de stationnement, les dépôts de véhicules ainsi que les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme,
- les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux),
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone,
- les antennes d'émission ou de réception de signaux radio-électriques,
- les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.

ARTICLE UY 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des immeubles qui y sont édifiés.

En particulier :

- les voies publiques à créer doivent avoir au minimum 8 mètres de plate-forme,
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour (tourne-bride).

2 - Accès

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

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

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie,
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie et en étant adapté à la circulation des véhicules lourds pour leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre,
- les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

ARTICLE UY 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 - Eau potable

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

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

2 - Assainissement

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

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

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

3 - Autres réseaux

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

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

ARTICLE UY 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

ARTICLE UY 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente peut être admise pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE UY 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Constructions à usage d'activité

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Toutefois, les constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 6 mètres peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.

2 - Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UY 8

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

La distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 8 mètres. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

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

ARTICLE UY 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation.

ARTICLE UY 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UY 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Prescriptions particulières

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

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Les clôtures seront constituées à base de grillage tendu et de piquets métalliques de couleur vert-forcé.

ARTICLE UY 12

OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

1 - Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement.

2 - Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors d'œuvre nette de la construction.

3 - Pour les autres établissements à usage d'activité, une place de stationnement par tranche de 75 m² de surface hors œuvre de la construction.

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

ARTICLE UY 13

OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

1 - Espaces libres

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

2 - Plantations

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

ARTICLE UY 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

ZONE A URBANISER A USAGE D'HABITAT

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation pour un usage d'habitat.

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

Elle comprend deux secteurs :

- 1AUb : assainissement collectif,
- 1AUc : assainissement autonome.

ARTICLE 1AU 0

RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL

I - Occupations ou utilisations du sol soumises a déclaration ou autorisation en raison de la mise en application du plan local d'urbanisme

1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

II - Défrichements

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

ARTICLE 1AU 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 1AU 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, sauf dans le secteur 1AUc, d'assainissement existants à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, sont admises :

1 - Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement, au fur et à mesure de leur réalisation, lorsqu'elles ont un usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, ainsi que leurs annexes.

2 - Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant habitations, équipements collectifs, bâtiments annexes et locaux à usage d'activité qui leur sont directement liés (commerce, artisanat, service).

3 - Les constructions desservies par les équipements suffisants existants en périphérie d'une unité de zone, à condition qu'elles ne compromettent pas la réalisation des orientations d'aménagement précitées.

4 - A condition de faire partie des constructions ou opérations visées aux paragraphes ci-dessus :

- les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions,
- les aires de stationnement citées à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme,
- les clôtures,
- les piscines.

5 - Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).

6 - L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que la création de bâtiments annexes, tels que garages, remises, abris, ou de piscines.

ARTICLE 1AU 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Voirie

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

Pour les voies à aménager ou à créer, dont le principe est défini par les orientations d'aménagement, ces caractéristiques sont les suivantes :

- les voies structurantes doivent avoir au minimum 8 mètres de plate-forme,
- les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 logements,
- les fonds d'impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagés en placette de façon à permettre le retournement des véhicules de secours, d'incendie et de services.

2 - Accès

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

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

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

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

ARTICLE 1AU 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 - Eau potable

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

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

2 - Assainissement

a - dans le secteur 1AUb

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

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

b - dans le secteur 1AUc

Les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

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

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

3 - Autres réseaux

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

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

ARTICLE 1AU 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le cas d'une opérations groupée d'habitations, la superficie minimale moyenne de l'ensemble des terrains constructibles est fixée à 1000 m².

Par ailleurs, toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article 1AU 4-2 ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, nature du sol, pente...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AU 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Une implantation différente peut être admise :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure,
- le long des voies créées dans les opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération,
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE 1AU 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE 1AU 8

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

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

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

ARTICLE 1AU 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE 1AU 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition

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

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

2 - Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

Elle n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des paysages urbains et naturels environnants.

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Prescriptions particulières

1 - Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant

a - Façades

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

b - Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente couvertes de tuiles :

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

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

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

d - Tout projet d'expression moderne pourra être accepté, notamment pour les établissements recevant du public, sous réserve de son intégration dans le paysage existant.

e - De plus, pour les zones 1AU de la Combe et de Saigne-Boeuf :

- les constructions devront, en termes de volumes, de matériaux et de couleurs, être en écho avec l'architecture traditionnelle,
- tout élément du bâti faisant trop explicitement référence à une architecture étrangère au département est interdit,
- les constructions adopteront des plans simples, à base rectangulaire, avec au besoin une aile en retour traitée comme une aile secondaire,
- leur implantation devra s'adapter à la pente naturelle des terrains en excluant tout décaissement ou remblaiement important,
- les enduits seront obligatoirement à la chaux et de teinte naturelle tandis que les couvertures adopteront des tons de brun-rouge.

2 - Constructions à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure

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

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

ARTICLE 1AU 12

OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

1 - Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement. Dans les lotissements ou ensemble d'habitations, il devra être créé en plus une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement.

2 - Pour les constructions à usage d'activité : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette de la construction.

3 - Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

ARTICLE 1AU 13

OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

1 - Espaces libres

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

2 - Plantations

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

ARTICLE 1AU 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,30 dans le secteur 1AUb, et 0,15 dans le secteur 1AUc.

Toutefois, il n'est pas fixé de COS pour les bâtiments à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU7

ZONE A URBANISER A USAGE D'ACTIVITES

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation pour un usage d'activités.

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

ARTICLE 1AUY 0

RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL

I - Occupations ou utilisations du sol soumises a déclaration ou autorisation en raison de la mise en application du plan local d'urbanisme

1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

II - Défrichements

1 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

2 - Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUY 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 1AUY 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement, au fur et à mesure de leur réalisation, à condition que leur usage soit lié à l'activité économique (artisanale, commerciale industrielle ou de services).

2 - Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant constructions et installations dont l'usage est lié à l'activité économique (artisanale, commerciale industrielle ou de services).

3 - A condition de faire partie des constructions ou opérations visées aux paragraphes ci-dessus :

- les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions,
- les aires de stationnement citées à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme,
- les antennes d'émission et de réception des signaux radio-électriques,
- les clôtures.

4 - Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantées dans la zone.

5 - Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).

ARTICLE 1AUY 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des immeubles qui y sont édifiés.

En particulier :

- les voies publiques à créer doivent avoir au minimum 8 mètres de plate-forme,
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour (tourne-bride).

2 - Accès

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

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

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie,
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie et en étant adapté à la circulation des véhicules lourds pour leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre,
- les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

ARTICLE 1AUY 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 - Eau potable

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

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

2 - Assainissement

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

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

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

3 - Autres réseaux

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

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

ARTICLE 1AU5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

ARTICLE 1AU6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente peut être admise pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE 1AU7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Constructions à usage d'activité

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Toutefois, les constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 6 mètres peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.

2 - Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 1AU8

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

La distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 8 mètres. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

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

ARTICLE 1AUY 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation.

ARTICLE 1AUY 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE 1AUY 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Prescriptions particulières

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

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Les clôtures seront constituées à base de grillage tendu et de piquets métalliques de couleur vert-foncé.

ARTICLE 1AUY 12

OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

1 - Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement.

2 - Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors d'œuvre nette de la construction.

3 - Pour les autres établissements à usage d'activité, une place de stationnement par tranche de 75 m² de surface hors œuvre de la construction.

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

ARTICLE 1AUY 13

OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

1 - Espaces libres

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

2 - Plantations

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

3 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés portés au plan doivent être conservés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUY 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

ZONE A URBANISER A PLUS LONG TERME (HABITAT)

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus long terme, pour un usage d'habitat.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à sa périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

ARTICLE 2AU 0

RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL

Occupations ou utilisations du sol soumises a déclaration ou autorisation en raison de la mise en application du plan local d'urbanisme :

1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

ARTICLE 2AU 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 2AU2 est interdite.

ARTICLE 2AU 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de ne pas compromettre ni rendre plus onéreuse l'urbanisation future de la zone, peuvent être admises :

- 1 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2 - L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.
- 3 - Les bâtiments annexes et les piscines liés à ces constructions.
- 4 - les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.

ARTICLE 2AU 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Voirie

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

2 - Accès

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

ARTICLE 2AU 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 - Eau potable

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

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

2 - Assainissement

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

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

3 - Autres réseaux

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

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

ARTICLE 2AU 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

ARTICLE 2AU 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées dans la zone doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'alignement des voies existantes.

Une implantation différente peut être admise pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE 2AU 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE 2AU 8

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 2AU 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE 2AU 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout du toit d'une construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre. Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau.

Elle n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 2AU 12

OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementées.

ARTICLE 2AU 13

OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

ARTICLE 2AU 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUY

ZONE A URBANISER A PLUS LONG TERME (ACTIVITES)

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus long terme, pour un usage d'activités.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à sa périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

ARTICLE 2AUY 0

RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL

Occupations ou utilisations du sol soumises a déclaration ou autorisation en raison de la mise en application du plan local d'urbanisme :

1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

ARTICLE 2AUY 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 2AUY2 est interdite.

ARTICLE 2AUY 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve de ne pas compromettre ni rendre plus onéreuse l'urbanisation future de la zone, peuvent être admises :

1 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2 - les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.

ARTICLE 2AUY 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Voirie

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

2 - Accès

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

ARTICLE 2AUY 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementées.

ARTICLE 2AUY 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

ARTICLE 2AUY 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées dans la zone doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'alignement des voies existantes. Une implantation différente peut être admise lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE 2AUY 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE 2AUY 8

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 2AUY 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE 2AUY 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE 2AUY 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 2AUY 12

OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementées.

ARTICLE 2AUY 13

OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

ARTICLE 2AUY 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ZONE AGRICOLE

Caractère de la zone

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

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

Elle comprend deux secteurs :

- Ap : inclus dans le périmètre de protection de l'église,
- As : réservé à la création d'une nouvelle station d'épuration.

ARTICLE A 0

RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL

I - Occupations ou utilisations du sol soumises a déclaration ou autorisation en raison de la mise en application du plan local d'urbanisme

1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

II - Défrichements

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article A2 est interdite.

ARTICLE A 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Hors du secteur As :

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

2 - L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole.

3 - Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas le renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

a - Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées à moins de 200 mètres d'un bâtiment d'exploitation existant et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.

b - Sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être étroitement liés aux bâtiments de l'exploitation :

- les logements pour locations saisonnières (gîtes ruraux...), sauf lorsqu'il s'agit d'habitations légères ou de parc résidentiel de loisir (HLL ou PRL). Ils devront de plus respecter le caractère des constructions environnantes en termes de volumes, de matériaux et d'implantation,

- les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration.

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

5 - Les bâtiments annexes des constructions existantes ou autorisées dans la zone (tels que garages, remises, abris...) ainsi que les piscines.

6 - Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.

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

8 - Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.

Dans le secteur As :

Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'implantation d'un dispositif collectif d'épuration des eaux usées.

ARTICLE A 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Voirie

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

2 - Accès

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

Lorsque le terrain sur lequel les constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-dessous :

- route départementale,
- voie communale,
- chemin rural.

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté, lorsque la sécurité des usagers et en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

ARTICLE A 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 - Eau potable

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

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

2 - Assainissement

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

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

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

3 - Autres réseaux

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

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

ARTICLE A 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article A 4-2 ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, nature du sol, pente...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure,
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE A 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus,
- pour les bâtiments annexes tels que garage, remises, abris, à condition que la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 mètres,
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

ARTICLE A 8

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

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

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

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

ARTICLE A 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE A 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition

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

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

2 - Règle

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

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 7 mètres.

Toutefois, dans le cas d'extension de constructions existantes, la hauteur de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de un mètre.

ARTICLE A 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Prescriptions particulières

1 - Constructions à usage d'habitation ou assimilées (gîtes...)

a - Façades

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

b - Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente couvertes de tuiles :

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45%,

- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120%.

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

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

2 - Constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure

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

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,

- tôle galvanisée employée à nu,

- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

ARTICLE A 12

OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13

OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

ARTICLE A 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Caractère de la zone

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

La zone N est par ailleurs traversée par les emprises publiques du chemin de fer.

Elle comprend trois secteurs :

- Nh : où des constructions peuvent être autorisées sous certaines conditions,
- Ni : soumis à des risques d'inondation,
- Np : inclus dans le périmètre de protection de l'église,
- Ns : réservé à la création d'une nouvelle station d'épuration.

ARTICLE N 0

RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL

I - Occupations ou utilisations du sol soumises a déclaration ou autorisation en raison de la mise en application du plan local d'urbanisme

1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

II - Défrichements

1 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

2 - Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article N2 est interdite.

ARTICLE N 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Hors des secteurs Ni et Ns :

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

2 - Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.

3 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, ainsi que les abris pour animaux d'une surface hors œuvre brute inférieure à 15 m².

4 - Les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire, dans le domaine public ferroviaire.

5 - Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas le renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

a - La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination des dits bâtiments.

b - L'extension des bâtiments existants, à condition que les travaux exécutés n'aient pas pour effet de changer la destination des dits bâtiments, sauf lorsqu'il s'agit de créer des logements pour locations saisonnières (gîtes ruraux...). La surface de plancher hors œuvre nette réalisée en extension ne pourra excéder celle du bâtiment existant.

c - Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'exploitation existant et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.

d - Sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :

- les logements pour location saisonnière (gîtes ruraux...), sauf lorsqu'il s'agit d'habitations légères ou de parc résidentiel de loisir (HLL ou PRL). Ils devront de plus respecter le caractère des constructions environnantes en termes de volumes, de matériaux et d'implantation,

- les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration.

e - Les bâtiments annexes des constructions existantes ou autorisées dans la zone (tels que garages, remises, abris...) ainsi que les piscines.

6 - En outre, dans le secteur Nh, les constructions nouvelles et leurs annexes sont admises conformément à l'article R 128-3 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,

- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,

- que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègrent dans les paysages naturels et bâtis environnants.

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

8 - Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.

Dans le secteur Ni :

Seules sont autorisés les bâtiments annexes et les extensions des constructions existantes dans la zone, à condition de ne pas porter atteinte au libre écoulement des eaux en cas de crue.

Dans le secteur Ns :

Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'implantation d'un dispositif collectif d'épuration des eaux usées.

ARTICLE N 3

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Voirie

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

2 - Accès

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

Lorsque le terrain sur lequel les constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-dessous :

- route départementale,
- voie communale,
- chemin rural.

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté, lorsque la sécurité des usagers et en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

ARTICLE N 4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 - Eau potable

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

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

2 - Assainissement

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

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

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

3 - Autres réseaux

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

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

ARTICLE N 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article N 4-2 ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, nature du sol, pente...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, sauf dans le secteur Nh où cette distance est ramenée à 5 mètres.

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

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure,
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE N 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus,
- pour les bâtiments annexes tels que garage, remises, abris, à condition que la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 mètres,
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

ARTICLE N 8

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

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

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

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

ARTICLE N 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation.

ARTICLE N 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition

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

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

2 - Règle

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

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 7 mètres.

Toutefois, dans le cas d'extension de constructions existantes, la hauteur de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de un mètre.

ARTICLE N 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Prescriptions particulières

1 - Constructions à usage d'habitation ou assimilées (gîtes...)

a - Façades

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

b - Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente couvertes de tuiles :

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

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

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

d - Par ailleurs, dans le secteur Nh :

- les constructions devront s'adapter à la pente naturelle des terrains,
- la composition des façades devra privilégier les baies de proportion verticale,

- les enduits seront obligatoirement à la chaux et de teinte naturelle,
- les couvertures adopteront des tons de brun-rouge.

2 - Constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure

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

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

ARTICLE N 12

OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13

OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

1 - Espaces libres

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

2 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés portés au plan doivent être conservés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.