

**Département de la DORDOGNE**

**Commune de BASSILLAC**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**REGLEMENT**

**PIECE 4**

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION	07/09/2001	05/02/2004	25/09/2004
MODIFICATION	28/10/2006	—	20/01/2007
MODIFICATION 2	02/09/2008	—	28/08/2009
REVISION SIMPLIFIEE 1	02/09/2008	—	11/02/2010
MODIFICATION 3	07/03/2009	—	28/08/2009
REVISION SIMPLIFIEE 2	07/03/2009	—	28/11/2009
MODIFICATION 4	19/04/2011	—	07/11/2011

**CREA Urbanisme Habitat - 22 rue Eugène Thomas - 17000 LA ROCHELLE**

## SOMMAIRE

ZONE URBAINE Ua .....	3
ZONE URBAINE Ub .....	9
ZONE URBAINE Uc .....	18
ZONE D'ACTIVITE UY .....	25
ZONE A URBANISER AU .....	31
ZONE A URBANISER AUy .....	38
ZONE AGRICOLE A .....	45
ZONE NATURELLE N .....	52

## **ZONE URBAINE UA**

Cette zone couvre le centre bourg qui se compose d'un tissu urbain dense avec une mixité des fonctions (habitations, commerces, services) et une implantation des constructions généralement en ordre continu le long des voies. L'orientation principale du Plan Local d'Urbanisme pour cette zone est le maintien des caractéristiques du tissu urbain existant.

---

### **ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdits :

- 1/ l'ouverture et l'extension de carrières
- 2/ l'ouverture et l'extension de terrains de camping ou de stationnement de caravanes
- 3/ les constructions à usage agricole
- 4/ le stationnement de caravanes sur terrain non aménagé
- 5/ les parcs d'attraction désignés à l'article R 442.2. § a du code de l'urbanisme
- 6/ les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442.2 § b du code de l'urbanisme lorsqu'il s'agit de véhicules hors d'usage
- 7/ les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442.2 alinéa c du code de l'urbanisme sauf lorsqu'ils sont destinés aux fouilles archéologiques

---

### **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 Ua1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, 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 – ACCES ET VOIRIE**

---

#### **1- Accès :**

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

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et 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.

#### **2- Voirie :**

Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

---

### **ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **1 - Alimentation en eau :**

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 de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.

#### **3 - Autres réseaux :**

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

---

### **ARTICLE UA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementées.



---

## **ARTICLE Ua 6 – IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **I – Dispositions générales :**

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

Des implantations en retrait de l'alignement sont toutefois autorisées dans les cas suivants :  
Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ayant au moins 20 mètres de façade sur voie. Dans ce cas, le recul sera au moins égal à 5 mètres.

Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, édifiée en retrait de l'alignement.

Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article Ua 3-1.

### **II – Dispositions applicables le long de la route départementale n°5 :**

Les constructions doivent être édifiées à 15 m minimum de l'alignement de la voie.

### **III – Dispositions applicables en limite avec l'emplacement réservé n°9 indiqué au document graphique.**

Les constructions doivent être édifiées suivant les marges de recul indiquées au document graphique.

L'emplacement réservé n°9 maintenu dans sa partie orientale est orienté approximativement nord/sud, en se décalant de:

- 20m par rapport à l'alignement préexistant à l'extrémité nord,
- 0,50m par rapport à l'alignement préexistant à l'extrémité sud.

---

## **ARTICLE Ua 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Lorsqu'une construction est implantée dans une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie, elle doit être implantée sur l'une au moins des limites latérales (limites donnant sur les voies et emprises publiques).

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

---

## **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**

---

Non réglementée.

---

## **ARTICLE Ua 10 – HAUTEUR MAXIMUM**

---

### **1- Définitions**

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 dans le sens de la pente.

### **2 - Règles**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

Toutefois, le long des rues ou sections de rues où les constructions sont édifiées en ordre continu, la hauteur maximale d'une construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.

Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être retenues pour les édifices publics : culturels ou à caractère social, en raison d'impératifs techniques ou architecturaux, liés à la nature de la construction.

---

## **ARTICLE Ua 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

### **1 - 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.

### **2 - Prescriptions particulières**

Les constructions courantes à vocation d'habitat se référeront strictement à la typologie de l'habitat traditionnel ancien.

#### **Façades**

Les enduits et les menuiseries extérieures devront correspondre au nuancier communal. Est interdit l'emploi à nu de tôle galvanisé ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc....

### Toitures

L'usage de tuiles vernissées est interdit.

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

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 % (et supérieure à 30 %)

- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 110 %

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 110 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites sauf dans le cas de restauration de couverture en ardoises ou en tuiles d'une autre nature.

### Architecture bioclimatique

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable..

3 – Prescriptions particulières applicables le long de la RD n°5

Le faîtage de la couverture du corps principal de la construction devra être parallèle à l'axe de la route départementale n°5.

---

## **ARTICLE UA 12 – 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 UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

### 1 – Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des voies de circulation et des aires de stationnement doivent être plantés et entretenus 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 à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### 4 - Clôtures

Les clôtures en limite de la route départementale n°5 et en bordure de l'emplacement réservé n°9 indiqué au document graphique, devront être constituées d'une haie composée d'essences variées, locales, non exotiques, doublée ou non d'un grillage.

---

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

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone Ua.

## **ZONE URBAINE UB**

Cette zone couvre les secteurs équipés d'extension proches du centre-bourg. Il s'agit d'un tissu urbain mixte comprenant des habitations et pouvant admettre des commerces et services. Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu, et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies. L'orientation principale du Plan Local d'Urbanisme pour cette zone est le maintien des caractéristiques du tissu urbain existant.

Elle comprend :

- un secteur Uba, correspond à une zone qui s'étend de Fon d'Uzerche au bourg nord, regroupant les différents équipements publics et d'intérêt collectif (résidence pour seniors, institut médical, maison de retraite, centre culturel, écoles, crèche) et des constructions à usage d'habitation, comprenant notamment des logements locatifs

---

### **ARTICLE Ub 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdits :

- 1/ l'ouverture et l'extension de carrières
- 2/ l'ouverture et l'extension de terrains de camping ou de stationnement de caravanes
- 3/ les constructions à usage agricole sauf dans le cas d'aménagement d'une activité existante pour améliorer la salubrité des installations existantes
- 4/ le stationnement de caravanes sur terrain non aménagé
- 5/ les parcs d'attraction désignés à l'article R 442.2. § a du code de l'urbanisme
- 6/ les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442.2 § b du code de l'urbanisme lorsqu'il s'agit de véhicules hors d'usage
- 7/ les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442.2 alinéa c du code de l'urbanisme sauf lorsqu'ils sont destinés aux fouilles archéologiques

---

### **ARTICLE Ub 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

#### **I – Dispositions générales**

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article Ub1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, 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.

#### **III Dispositions applicables au secteur Uba**

Ne sont admis que :

- Les constructions à usage d'habitation comprenant notamment des logements locatifs.
- Les constructions et installations d'intérêt public ou collectif

---

## **ARTICLE Ub 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

### **1- Accès :**

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

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

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

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

### **2- Voirie :**

Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse desservant plus de deux logements devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, tournebride, etc.).

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

---

## **ARTICLE Ub 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **1 – Alimentation en eau**

Toute construction 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**

### **a) Dispositions générales**

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

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

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

### **b) Dispositions applicables dans l'attente du réseau public**

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 lotissement 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 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.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

### **c) Eaux pluviales**

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

## **3 – Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins. Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

---

## **ARTICLE Ub5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementées.

---

## **ARTICLE Ub 6 – IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **I – Dispositions générales**

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,
- le long des voies créées dans les opérations de lotissement ou d'ensembles de logements lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération
- pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

### **II – Dispositions applicables le long de la route départementale n°5**

Les constructions doivent être édifiées à 15 m minimum de l'alignement de la voie.

---

## **ARTICLE Ub 7 – IMPLANTATION 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.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du paragraphe ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.



---

**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 comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

---

**ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementée.

---

**ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM**

---

1- Définitions

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

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

2- Règles

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.
- Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être retenues pour les édifices publics : culturels, culturels ou à caractère social, en raison d'impératifs techniques ou architecturaux liés à la nature de la construction.
- Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être retenues pour les constructions d'intérêt public ou collectif.

---

**ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

1 - 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.

## 2 - Prescriptions particulières applicables aux Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

Les constructions courantes à vocation d'habitat se référeront strictement à la typologie de l'habitat traditionnel ancien.

### a) Façades

Les enduits et les menuiseries extérieures devront correspondre au nuancier communal.  
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 et parpaing est interdit

### b) Toitures

L'usage de tuiles vernissées est interdit.

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

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

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

Les bâtiments annexes non habitables, tels que garage, remise, abri sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

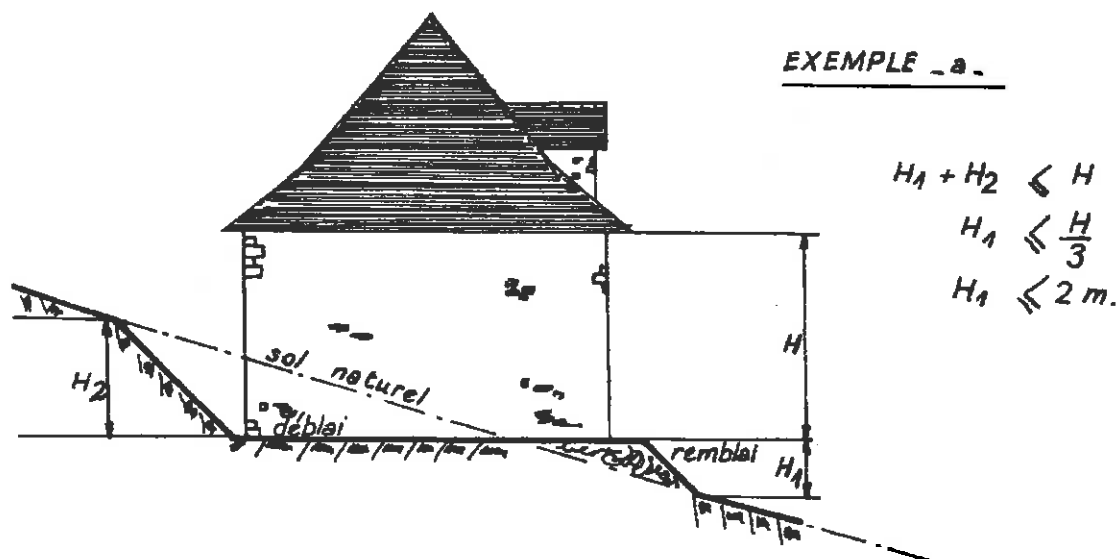
### c) L'implantation

L'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du terrain naturel est soumise aux conditions suivantes :

- \* la hauteur totale ( $H_2 + H_1$ ) des talus en déblais et remblais créés doit être au plus égale à la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H),
- \* la hauteur  $H_1$  des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.

## 3 – Prescriptions particulières applicables le long de la RD n°5

Le faîtage de la couverture du corps principal de la construction devra être parallèle à l'axe de la route départementale n°5.



#### 4 – Prescriptions particulières applicables aux autres constructions

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

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,

#### 5 - Architecture bioclimatique

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable..

---

## **ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25mètres carrés, y compris les accès, il est exigé au moins :

Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de lotissement de plus de 10 logements, il sera exigé un demi-place banalisée supplémentaire par logement.

Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau : une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

Pour les autres établissements à usage d'activité : une place de stationnement par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette 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.

Les constructions et établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la réglementation de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

---

## **ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

### **1 – Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des voies de circulation et des aires de stationnement doivent être plantés et entretenus 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 à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **4 - Clôtures**

Les clôtures en limite de la route départementale n°5 devront être constituées d'une haie composée d'essences variées, locales, non exotiques, doublée ou non d'un grillage.

---

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

---

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UB est fixé à 0,30

Dans le secteur Uba, le COS est fixé à 0,50.

Toutefois :

- Nonobstant les règles ci-dessus, la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une surface hors œuvre brute au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

- Il n'est pas fixé de COS pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

## **ZONE URBAINE Uc**

Cette zone couvre les secteurs d'extension éloignés du centre-bourg. Il s'agit d'un tissu urbain peu dense à caractère principalement résidentiel. Sauf exceptions, elle ne peut être desservie par le réseau public d'assainissement. L'orientation principale du Plan Local d'Urbanisme pour cette zone est le maintien des caractéristiques du tissu urbain existant.

---

### **ARTICLE Uc 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdits :

- 1/ l'ouverture et l'extension de carrières
- 2/ l'ouverture et l'extension de terrains de camping ou de stationnement de caravanes
- 3/ les constructions à usage agricole
- 4/ le stationnement de caravanes sur terrain non aménagé
- 5/ les parcs d'attraction désignés à l'article R 442.2. § a du code de l'urbanisme
- 6/ les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442.2 § b du code de l'urbanisme lorsqu'il s'agit de véhicules hors d'usage
- 7/ les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442.2 alinéa c du code de l'urbanisme sauf lorsqu'ils sont destinés aux fouilles archéologiques

---

### **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 Uc1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, 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 – ACCES ET VOIRIE**

---

### **1- Accès :**

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

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

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

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

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

### **2- Voirie :**

Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse desservant plus de trois logements devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, tourne-bride, etc.).

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

---

## **ARTICLE Uc 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **1 - Alimentation en eau :**

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 :**

### **a) eaux usées**

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

### **b) eaux pluviales**

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

---

## **ARTICLE Uc 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement individuel conformément aux dispositions de l'article Uc 4-2 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisée. Sur le secteur de Meycourby, les terrains auront une superficie minimum de 2000 m<sup>2</sup>.

Non réglementé pour les autres constructions et installations.

---

## **ARTICLE Uc 6 – IMPLANTATIONS 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, ou à 8 mètres au moins de l'axe des voies. Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver,
- pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.
- le long de la route départementale n°5, cette marge de recul est portée à 15 mètres de l'alignement.



---

#### **ARTICLE Uc 7 – IMPLANTATION 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 4 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du paragraphe ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

---

#### **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 d'ouverture de pièce habitable ou assimilée.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

---

#### **ARTICLE Uc 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementée.

---

#### **ARTICLE Uc 10 – HAUTEUR MAXIMUM**

---

##### **1- Définitions**

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

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

##### **2 - Règles**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

Elle n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques ou travaux exemptés du permis de construire, nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

---

## ARTICLE Uc 11 – ASPECT EXTERIEUR

---

### 1 - 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.

### 2 - Prescriptions particulières applicables aux Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

Les constructions courantes à vocation d'habitat se référeront strictement à la typologie de l'habitat traditionnel ancien.

#### a) Façades

Les enduits et les menuiseries extérieures devront correspondre au nuancier communal.

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 et parpaing est interdit

#### b) Toitures

L'usage de tuiles vernissées est interdit.

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

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %

- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 %

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

Les bâtiments annexes non habitables, tels que garage, remise, abri sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

#### c) L'implantation

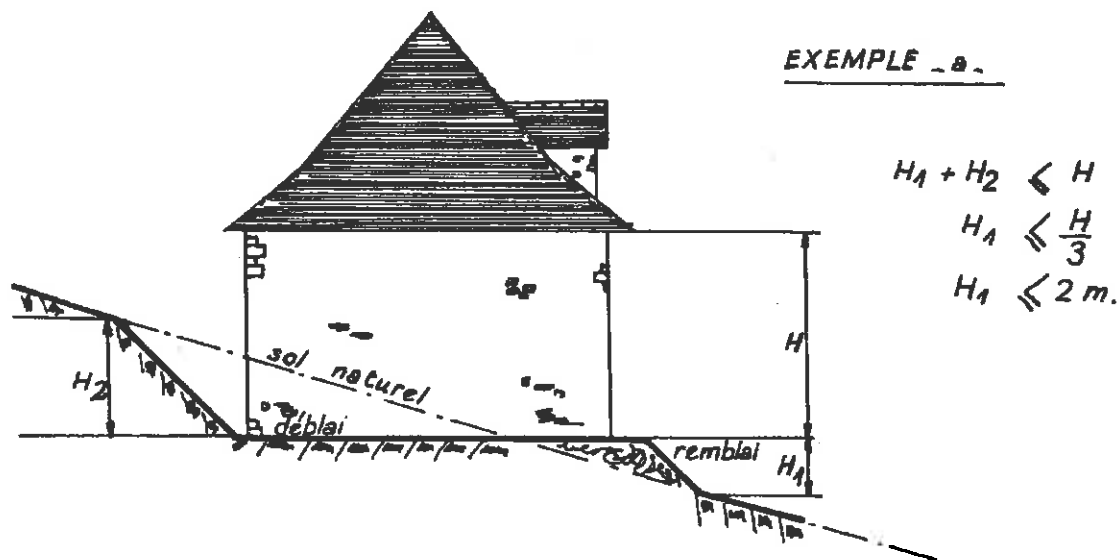
Les règles édictées ci-dessus ne concernent pas les équipements et les bâtiments d'activités.

L'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du terrain naturel est soumise aux conditions suivantes :

\* la hauteur totale ( $H_2 + H_1$ ) des talus en déblais et remblais créés doit être au plus égale à la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H),

\* la hauteur H1 des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H) sans pouvoir

excéder 2 mètres en valeur absolue.



### 3 – Prescriptions particulières applicables aux autres constructions

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

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,

### 4 - Architecture bioclimatique

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable..

---

## ARTICLE Uc 12 – 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 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

- une place de stationnement par logement,
- dans les lotissements ou opérations sous forme de permis groupé comprenant 10 logements ou plus, il doit être prévu, de plus, une aire de stationnement banalisée, à raison de une place pour deux logements.

---

**ARTICLE Uc 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

**1 – Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des voies de circulation et des aires de stationnement doivent être plantés et entretenus en espaces verts. Il doit être prévu des espaces libres communs aménagés, à raison de 50 m<sup>2</sup> au moins par logement, dont la moitié au moins sera d'un seul tenant ; le tiers de ces espaces devra être affecté aux aires de jeux.

**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 à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

---

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

---

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone Uc est fixé à 0,08.

Toutefois :

- Nonobstant la règle ci-dessus, la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

## **ZONE D'ACTIVITE UY**

Cette zone recouvre la totalité des installations de l'aérodrome de Périgueux-Bassillac est destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales ou commerciales directement liées à l'infrastructure aéroportuaire existante.

Elle comprend un secteur Uyi qui correspond à des terrains soumis à des risques d'inondations consécutives aux crues de l'Isle,

En outre, les secteurs compris dans le périmètre du Plan d'Exposition au Bruit sont indicés d'un « b » et les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit en vigueur.

---

### **ARTICLE UY 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

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

---

### **ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS OU 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 ou industrielle) ou qu'elles soient nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

- 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
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone
- les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 alinéa b) du code de l'urbanisme.

les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone,  
les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.

II - Toutefois,

1) **Dans le secteur Uyi soumis à des risques d'inondation**, les modalités d'implantation des niveaux planchers habitables ou assimilés, ainsi que celles des postes vitaux de distribution de gaz et d'électricité, ou celle des réservoirs de combustible et installations de chauffage seront conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des risques d'Inondation (PPRI) de l'Isle. Il en est de même pour tout aménagement de terrain susceptible de modifier l'écoulement des eaux superficielles, notamment les affouillements et exhaussements du sol.

2) **Dans le secteur indicé « b » soumis au risque de bruit**, les constructions autorisées devront présenter une isolation acoustique conforme aux prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit en vigueur.

---

### **ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE**

---

#### **1) - Accès**

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

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

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

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

#### **2) - Voirie**

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

En particulier :

- Les voies publiques à créer doivent avoir au minimum 9 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.

---

### **ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **1 - Alimentation en eau**

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

### Dispositions générales :

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

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.

### Dispositions applicables dans l'attente du réseau public

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 lotissement 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 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.

### Eaux pluviales

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

---

## **ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article Uy 4-2b) ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière 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.

Non réglementées dans les autres cas.

---

#### **ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION 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.

Les constructions devront respecter un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la route du pont de Charrieras à Rognac ou 15 mètres par rapport à l'emprise de cette voie.

---

#### **ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

##### **1 - Construction à usage d'activité**

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 différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Dans tous les cas, des marges différentes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

##### **2 - Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes**

Les constructions peuvent être implantées en 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**

---

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale du terrain d'assiette. Elle peut être portée à 50 % lorsque la construction est raccordée à un réseau séparatif d'assainissement.

---

#### **ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMUM**

---

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.



---

## ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

---

### 1 - 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.

### 2 - Prescriptions particulières applicables aux bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure

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

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes

Les constructions devront être revêtues d'un bardage gris ou vert foncé, permettant une meilleure intégration paysagère.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction
- tôle galvanisée employée à nu
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit

### 3 - Prescriptions particulières applicables aux constructions à usage d'habitation

#### 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, parpaing, est interdit.

#### b) Toitures

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

- tuiles 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.

Les bâtiments annexes non habitables, tels que garage, remise, abri sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

### 4 - Architecture bioclimatique

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable..

---

## **ARTICLE UY 12 - 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 mètres carrés, 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble
- 3 - Pour les autres établissements à usage d'activité : une place de stationnement par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette 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 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

### **1 - Espaces libres**

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

### **2 - Plantations**

L'obligation est faite de planter des arbres en bordure de la route du Pont de Charrieras à Rognac.

Il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupement d'arbres de haute tige en bordure des voies de desserte, et un rideau d'arbres formant écran le long des limites séparatives latérales.

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

### **3 - Espaces boisés classés**

Sans objet

---

## **ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UY.

## **ZONE A URBANISER AU**

Cette zone comprend des terrains actuellement soit non équipés, soit incomplètement ou insuffisamment équipés, affectés à l'extension future organisée de l'urbanisation.

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

Les autres unités de la zone ne pourront être urbanisées que lorsque les conditions prévues au paragraphe précédent seront remplies, éventuellement après modification ou révision du PLU.

Elle comprend un secteur AUa, qui ne pourra pas être desservi par le réseau d'assainissement collectif.

---

### **ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

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

---

### **ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement (à l'exception du secteur AUa, situé en dehors de la zone d'assainissement collectif) existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, sont admises :

1/ Les constructions et installations desservies par les équipements internes à la zone prévus par le PADD, au fur et à mesure de leur réalisation, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerces, 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 (commerces, artisanat, services)

3/ A condition de faire partie des constructions ou opérations visées aux paragraphes ci-dessus 1 et 2 :

- 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, alinéa b du code de l'urbanisme
- Les clôtures
- Les piscines
- les antennes

4/ 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 AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

---

#### **1) Accès**

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

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

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

#### **2) Voirie**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées desservant les opérations visées à l'article AU2, paragraphes 1 et 2, doivent répondre aux besoins des constructions, en fonction de l'importance et de la destination des immeubles, ou ensembles d'immeubles édifiés sur le terrain des dites opérations. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel 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 :

- a) la voie principale de desserte de la zone des Granges dont le tracé de principe figure sur le document graphique et dont les caractéristiques sont décrites dans les orientations d'aménagement devra présenter une largeur minimale de plateforme de 10 m.
- b) les autres voies de desserte doivent avoir au minimum 6 ou 8 mètres de plate-forme selon la nature de la voie,
- c) Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 logements.
- d) Les fonds d'impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagés en placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 10 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs.

---

### **ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **1 – Alimentation en eau**

Toute construction 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**

### **a) Dispositions générales**

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

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

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

### **b) Dispositions applicables en l'absence de réseau public dans le secteur AUa**

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

### **c) Eaux pluviales**

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

## **3 – Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins. Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

---

## **ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

### **1 – Dispositions particulières applicables dans le secteur AUa :**

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement individuel conformément aux dispositions de l'article AU 4-2.b) ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisée, avec une superficie minimum de 2000 m<sup>2</sup>.

### **2 – Dispositions applicables dans les autres unités de zone : Non réglementées.**

---

**ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent être implantées à 8 mètres au moins de l'axe des voies existantes à aménager.

L'implantation le long des voies à créer sera adaptée au plan de masse de l'opération. En l'absence de plan d'aménagement général, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes ou prévues.

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

---

**ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION 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 d'une construction au point de la limite 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, ou à 5 mètres pour les constructions à usage d'activités.

---

**ARTICLE AU 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 de pièce habitable ou assimilée.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

---

**ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementée.

---

## ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM

---

### 1) Définition

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

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade 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 ouvrages techniques ou travaux exemptés du permis de construire, nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

---

## ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

---

### 1) 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.

### 2 - Prescriptions particulières applicables aux Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

Les constructions courantes à vocation d'habitat se référeront strictement à la typologie de l'habitat traditionnel courant.

#### a) Façades

Les enduits et les menuiseries extérieures devront correspondre au nuancier communal. L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses et parpaing est interdit.

#### b) Toitures

L'usage de tuiles vernissées est interdit.

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

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

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

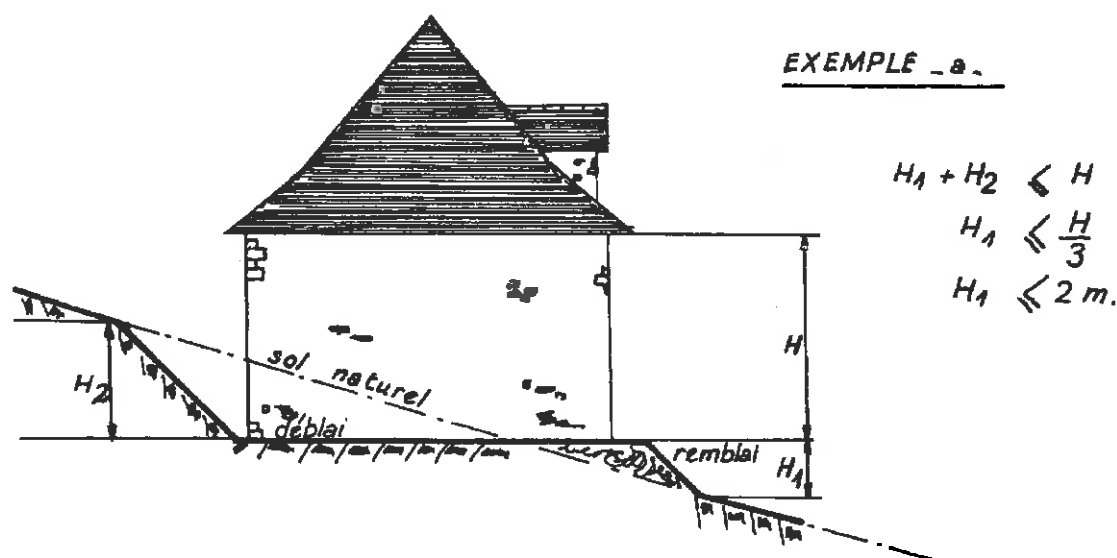
Les bâtiments annexes non habitables, tels que garage, remise, abri sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

### c) L'implantation

Les règles édictées ci-dessus ne concernent pas les équipements et les bâtiments d'activités.

L'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du terrain naturel est soumise aux conditions suivantes :

- \* la hauteur totale ( $H_2 + H_1$ ) des talus en déblais et remblais créés doit être au plus égale à la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit ( $H$ ),
- \* la hauteur  $H_1$  des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit ( $H$ ) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.



### 3 – Prescriptions particulières applicables aux autres constructions

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

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,

### 4 - Architecture bioclimatique

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable.



---

## **ARTICLE AU 12 - 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 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé :

- 1 - Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement  
Pour les opérations de lotissement de plus de 10 logements, il sera exigé une demi-place supplémentaire par logement.
- 2 - Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau : une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre de l'immeuble
- 3 - Pour les autres établissements à usage d'activité : une place de stationnement par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de la construction.
- 4 - 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 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES**

---

### **1) Espaces libres**

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

Il doit être prévu des espaces libres communs aménagés, à raison de 50 m<sup>2</sup> au moins par logement, dont la moitié au moins sera d'un seul tenant ; le tiers de ces espaces devra être affecté aux aires de jeux.

### **2) Plantations**

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

### **3) Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

---

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

---

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone AU est fixé à 0,30.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

## **ZONE A URBANISER AUy**

Cette zone comprend des terrains actuellement soit non équipés, soit incomplètement ou insuffisamment équipés, affectés à l'extension future organisée de l'urbanisation pour l'accueil d'activités économiques.

Les unités de la zone sont suffisamment équipées pour être urbanisées à court terme sous forme d'opération d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement.

Elle comprend un secteur AUyi dans lequel est admise une opération de constructions à usage d'activité, urbanisable conformément à un plan de masse général établi préalablement.

Ce secteur est soumis à des risques d'inondation consécutifs aux crues de l'Isle.

---

### **ARTICLE AUy 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

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

---

### **ARTICLE AUy 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la dite unité, sont admises :

1/ Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant les constructions et installations à condition que leur usage soit lié au service public ou d'intérêt collectif ou à l'activité économique: commerce, artisanat, services, industrie

2/ Dans le secteur AUyi, il n'est admis que la réalisation d'une opération affectée particulièrement à des constructions à usage d'artisanat, d'industrie ou de service, à l'exclusion d'activités accueillant un public de type commercial :

- l'implantation des constructions et l'organisation interne de ce secteur seront définies par un plan de masse général à l'échelle de la totalité de sa superficie.
- un seul accès sera établi en fonction des prescriptions de l'article AUy3.
- le secteur AUyi étant soumis à des risques d'inondation par les crues de l'Isle, les modalités d'implantation des niveaux planchers habitables ou assimilés, ainsi que celles des postes vitaux de distribution de gaz et d'électricité, ou celles des réservoirs de combustible et installations de chauffage seront conformes aux prescriptions de Plan de Prévention des risques d'Inondation (PPRI) de l'Isle. Il en est de même pour tout aménagement de terrain susceptible de modifier l'écoulement des eaux superficielles, notamment les affouillements et exhaussements du sol.

3/ A condition de faire partie des constructions ou opérations visées au paragraphe ci-dessus :

- les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions,
- Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 alinéa b) du code de l'urbanisme.
- les logements à usage d'habitation destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone
- les antennes d'émission et de réception des signaux radio électriques
- les clôtures

---

### **ARTICLE AUy 3 - ACCES ET VOIRIE**

---

#### **1) - Accès**

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

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

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

Pour le secteur AUy1 un seul accès sera admis, situé sur la RD5 son implantation et ses caractéristiques seront définies conformément aux prescriptions du service gestionnaire de la voirie, reportées au plan de masse général visé à l'article AUy2 § 3.

#### **2) - Voirie**

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

En particulier :

- Les voies publiques à créer doivent avoir au minimum 9 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.

---

## **ARTICLE AUy 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **1 - Alimentation en eau**

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**

#### **Dispositions générales :**

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

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.

#### **Dispositions applicables dans l'attente du réseau public**

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 lotissement 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 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.

#### **Eaux pluviales**

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

---

## **ARTICLE AUy 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementées.

---

## **ARTICLE AUy 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **I – Dispositions générales**

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.

### **II – Dispositions applicables au secteur AUyi**

Les constructions doivent être implantées conformément au plan de masse de l'opération visé à l'article AU2 §3.

---

## **ARTICLE AUy 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **1 - Construction à usage d'activité**

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 différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Dans tous les cas, des marges différentes peuvent être imposées par l'autorité compétence lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

### **2 - Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

---

## **ARTICLE AUy 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 AUy 9 - EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale du terrain d'assiette. Elle peut être portée à 50 % lorsque la construction est raccordée à un réseau séparatif d'assainissement.

---

## **ARTICLE AUy 10 - HAUTEUR MAXIMUM**

---

### **1 – Dispositions générales :**

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

### **2 – Dispositions particulières applicables dans le secteur AUyi :**

Elle n'est pas réglementée, sauf indication particulière du plan de masse visé à l'article AU2 § 3,

---

## **ARTICLE AUy 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

### **1 - 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.

### **2 - Prescriptions particulières applicables aux bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure**

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

#### **Matériaux**

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction
- tôle galvanisée employée à nu
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit

### **3 - Prescriptions particulières applicables aux constructions à usage d'habitation**

#### **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, parpaing, est interdit.

#### **b) Toitures**

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

- tuiles 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 couverture.

Les bâtiments annexes non habitables, tels que garage, remise, abri sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

#### 4 – Architecture bioclimatique

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable.

---

### ARTICLE AUy 12 - 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 mètres carrés, 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble
- 3 - Pour les autres établissements à usage d'activité : une place de stationnement par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de la construction.
- 4 – 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.

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 AUy 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

### I – Dispositions générales

#### **1 - Espaces libres**

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

#### **2 - Plantations**

Il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupement d'arbres de haute tige en bordure des voies de desserte, et un rideau d'arbres formant écran le long des limites séparatives latérales.

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

#### **3 - Espaces boisés classés**

Néant.

### II – Dispositions applicables au secteur AUy

Les espaces libres et les plantations devront être établis et traités conformément aux définitions du plan de masse visé à l'article AU2 § 3.

---

## **ARTICLE AUy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone AUy.



## **ZONE AGRICOLE A**

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité économique agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles.

Elle comprend un secteur Ai qui correspond à des terrains soumis à des risques d'inondations consécutives aux crues de la l'Isle.

En outre, les secteurs compris dans le périmètre du Plan d'Exposition au Bruit sont indicés d'un « b » et les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit en vigueur.

---

### **ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article A2 hors du secteur Ai.

Toutes constructions dans le secteur Ai

---

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

---

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 de 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 sur les terres de l'exploitation 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 d'exploitation :

Les gîtes ruraux

Les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration

Les piscines

c) Les bâtiments annexes des constructions autorisées dans la zone.

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 affouillements et les exhaussements du sol, désignés à l'article 4 442.2 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés :

- aux recherches minières ou géologiques, aux fouilles archéologiques,
- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation,

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

7/ les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.

8) **Dans le secteur indicé « b » soumis au risque de bruit**, les constructions autorisées devront présenter une isolation acoustique conforme aux prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit en vigueur.

---

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

---

#### **1 - Accès**

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

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

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

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

#### **2- Voirie :**

Les voies publiques doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions qu'elles desservent. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

---

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **1 - Alimentation en eau**

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

### a) Eaux usées

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

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.

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 collectés, stockés ou traités selon les cas, soit conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental, 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, étang, etc.) abandonné ou non, est interdit.

### b) Eaux pluviales

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

---

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

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 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.  
Non réglementées dans les autres cas.

---

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

---

Ces dispositions s'appliquent le long des voies publiques existantes, à créer ou à modifier et des emprises publiques.

### 1) Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des voies. Toutefois, lorsque l'alignement de la voie est défini, elles doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement.

En bordure de la route départementale n°5, les constructions doivent être implantées à 15 mètres de l'alignement de la voie.

## 2) - Dispositions particulières

Des implantations ne respectant pas le retrait minimum prévu au paragraphe ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- . Lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver.
- . Pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

---

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

---

### 1) Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

### 2) Dispositions particulières

Des implantations en limites séparatives pourront être admises dans les cas suivants :

- . Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, à condition que leur hauteur totale soit au plus égale à 3,50 mètres.
- . 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 au paragraphe 1 ci-dessus.
- . Pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

---

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

---

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 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**

---

Non réglementée.

---

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM

---

### 1) Définition

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

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

### 2) Règle

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres.  
Elle n'est pas réglementée dans les autres cas.

---

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

---

### 1) Dispositions générales

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 dudit code rappelées ci-après restent applicables : 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.

### 2 - Prescriptions particulières applicables aux Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

Les constructions courantes à vocation d'habitat se référeront strictement à la typologie de l'habitat traditionnel ancien.

#### a) Façades

Les enduits et les menuiseries extérieures devront correspondre au nuancier communal.  
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 et parpaing est interdit

#### b) Toitures

L'usage de tuiles vernissées est interdit.

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

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

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

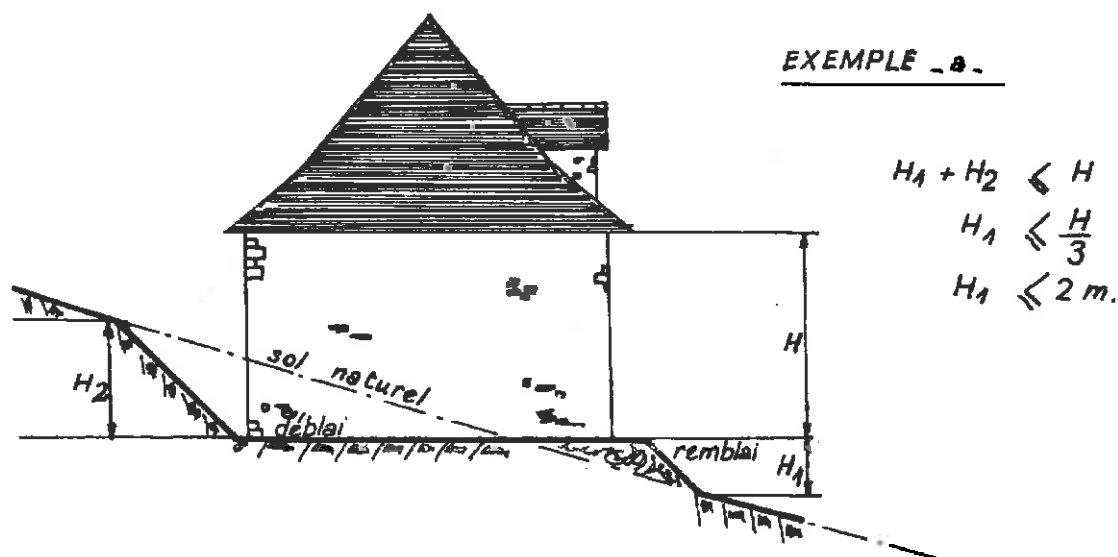
Les bâtiments annexes non habitables, tels que garage, remise, abri sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

### c) L'implantation

L'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du terrain naturel est soumise aux conditions suivantes :

\* la hauteur totale ( $H_2 + H_1$ ) des talus en déblais et remblais créés doit être au plus égale à la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit ( $H$ ),

\* la hauteur  $H_1$  des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit ( $H$ ) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.



## 2 – Prescriptions particulières applicables aux autres constructions

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

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,

## 3 - Architecture bioclimatique

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable.

---

**ARTICLE A 12 - 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 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

Non réglementé

---

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

---

Non réglementé

## **ZONE NATURELLE      N**

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

La zone N comprend quatre secteurs :

- Np, recouvrant les boisements et les sites présentant le plus d'intérêt sur le plan du paysage,
- Nh, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, correspondant à certains villages et à leurs extensions.
- Nhy, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, destiné à l'extension et à la construction de bâtiments d'activités artisanales.
- Ni correspondant à des terrains soumis à des risques d'inondations consécutives aux crues de la l'Isle.

En outre, les secteurs compris dans le périmètre du Plan d'Exposition au Bruit sont indicés d'un « b » et les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit en vigueur.

---

### **ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article N2 est interdite.

Dans le secteur Nhy, toutes constructions ou installations sont interdites, à l'exception de celles citées à l'article N2, paragraphe 5.

Dans le secteur Np, toutes constructions ou installations sont interdites, à l'exception de celles citées à l'article N2, paragraphes 1 et 2.

---

### **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

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 affouillement et les exhaussements du sol, désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques, ainsi qu'à satisfaire les besoins en eau des exploitations agricoles.

3/ Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement et de destination desdits bâtiments.

L'extension des bâtiments existants, à condition que les travaux exécutés n'aient pas pour effet de changer la destination desdits bâtiments. La surface de plancher hors œuvre nette réalisée en extension ne pourra excéder celle du bâtiment existant.



Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.

Sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :

- les gîtes ruraux,
- les campings dits « à la ferme », soumis à simple déclaration,
- les piscines,
- les bâtiments annexes, tels que garages, remises, abris.

f) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement autoroutier.

4/ En outre, dans le secteur Nh, les constructions nouvelles et leurs annexes, ainsi que les piscines, sont admises conformément à l'article R.123.8 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 pas 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'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

5/ Dans le secteur Nhy, les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

La restauration et l'extension des bâtiments existants, à condition que les travaux exécutés n'aient pas pour effet de changer la destination desdits bâtiments. La surface de plancher hors œuvre nette réalisée en extension ne pourra excéder celle du bâtiment existant.

Les constructions neuves à usage d'activité

Les bâtiments annexes (garages, abris, ...) liés aux constructions et installations autorisées dans le secteur.

6/ Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

II - Toutefois,

1) **Dans le secteur Ni soumis à des risques d'inondation**, toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Isle applicables au territoire de Bassillac ».

2) **Dans le secteur indicé « b » soumis au risque de bruit**, les constructions autorisées devront présenter une isolation acoustique conforme aux prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit en vigueur.

---

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

---

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

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

---

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions autorisées à l'article N 2 doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation sanitaire 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 peut être admis.

Tout rejet dans le réseau public d'eaux usées devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des prétraitements et une régulation des débits.

---

### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement individuel conformément aux dispositions de l'article N 4-2 ci-dessus doit être implantée sur un terrain d'une superficie suffisante pour assurer un traitement efficace des eaux usées.

Non réglementé pour les autres constructions et installations.

---

### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions devront respecter les marges minimales de recul indiquées sur les documents graphiques.

Les bâtiments annexes doivent être implantés à 15 mètres au moins de l'axe des voies publiques.

Dans le secteur Nhy, les bâtiments doivent être implantés à 5m au moins de l'axe de la voie publique.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, elle peut être réalisée en fonction des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.

Non réglementée dans les autres cas.

---

**ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

Pour les travaux d'extension visés à l'article N 2, paragraphe I lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessous

Pour les bâtiments annexes visés à l'article N 2, paragraphe I dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres.

Pour les constructions nouvelles autorisées à l'article N2, paragraphe 7

Pour les ouvrages techniques et travaux désignés à l'article N 2

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

---

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

---

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres. La règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes (garages, abris, ...).

---

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol des constructions autorisées dans le secteur Nh est limitée à 10 % de la surface du terrain d'assiette de leur implantation.

Dans le secteur Nhy, l'emprise au sol est limitée à 50%.

Non réglementée dans les autres cas.

---

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM**

---

1/ Dans le cas d'extension de constructions existantes, la hauteur à l'égout du toit de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de 1 mètre.

2/ Les bâtiments annexes doivent être édifiées sur un seul niveau (R).

3/ Dans le secteur Nh et Nhy la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit. Elle est mesurée à partir du niveau entre le sol naturel avant terrassement.

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.

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

---

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

---

### 1 – Dispositions générales

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 dudit code rappelées ci-après restent applicables : 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.

### 2 – Dispositions particulières

Les constructions courantes à vocation d'habitat se référeront strictement à la typologie de l'habitat traditionnel ancien.

#### a) Façades

Les enduits et les menuiseries extérieures devront correspondre au nuancier communal.  
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 et parpaing est interdit

#### b) Toitures

L'usage de tuiles vernissées est interdit.

L'aménagement ou la restauration des toitures existantes, ainsi que la couverture des extensions de constructions autorisées doivent être réalisées conformément à la pente et aux matériaux existants dans la construction initiale.

c) Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, sont soumis aux mêmes règles que les constructions principales. Lorsqu'il s'agira de construction neuve autorisée (bâtiments annexes), la toiture aura une pente inférieure ou égale à 45 %, couverte de tuiles canal, romanes ou similaires.

d) Dispositions particulières applicables aux restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture traditionnelle :

#### Ouvertures et fermetures

Lorsque les portes et les volets sont en bois, ils seront peints.

Les ouvertures auront des dimensions plus hautes que larges, en respectant les proportions et le rythme des ouvertures de l'architecture traditionnelle locale (Hauteur équivalente à environ 1.5 fois la largeur de l'ouverture) sauf si les ouvertures existantes ont des dimensions différentes (portes de grange, par exemple). En ce cas, conserver les dimensions des percements d'origine.

#### Ouvertures en toiture

Les châssis de toit ne sont autorisés que sur les versants de toit opposés à la façade principale et non vus du domaine public.

Les lucarnes seront autorisées ; leur nombre est limité à un percement par versant de toit.

e) Dispositions particulières applicables aux constructions neuves

Volumétrie

Adopter une architecture inspirée des modèles traditionnels des environs. Eviter les effets de tours.

Les constructions devront présenter une volumétrie simple. Elles devront adopter un plan simple, à base rectangulaire, avec deux orientations de faîtage au plus.

Ouvertures et fermetures

Lorsque les portes et les volets sont en bois, ils seront peints.

Sur la façade principale et vue du domaine public, les ouvertures auront des dimensions plus hautes que larges, en respectant les proportions et le rythme des ouvertures de l'architecture traditionnelle locale (Hauteur équivalente à environ 1.5 fois la largeur de l'ouverture), à l'exception des portes de garage. Les dimensions des percements ne sont pas réglementées sur les autres façades de la construction.

Ouvertures en toiture

Les châssis de toit ne sont autorisés que sur les versants de toit opposés à la façade principale et non vus du domaine public.

Les lucarnes seront autorisées ; leur nombre est limité à un percement par versant de toit.

Architecture contemporaine

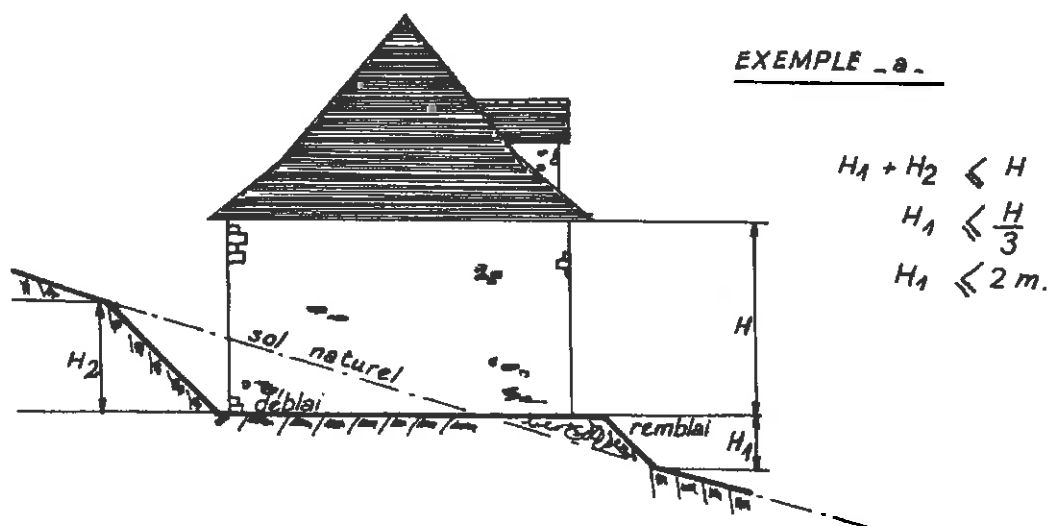
Des dispositions différentes pourront être admises pour des architectures contemporaines.

f) L'implantation

L'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du terrain naturel est soumise aux conditions suivantes :

\* la hauteur totale ( $H_2 + H_1$ ) des talus en déblais et remblais créés doit être au plus égale à la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit ( $H$ ),

\* la hauteur  $H_1$  des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit ( $H$ ) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.



### 3 - Architecture bioclimatique

D'autres dispositions pourront être autorisées pour permettre l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable.

---

#### ARTICLE N 12 - 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 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

---

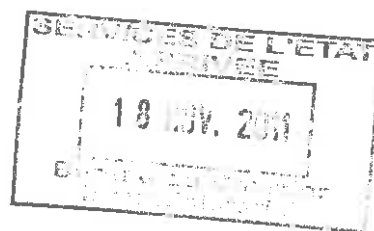
Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

---

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

---

Non réglementé

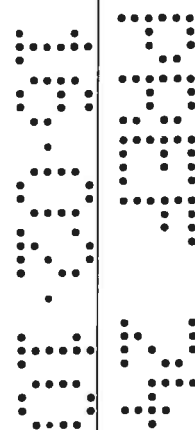


Département de la DORDOGNE

**Commune de BASSILLAC**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**REGLEMENT - ZONE "N"**



PIECE 4c

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION	07/09/01	05/02/04	25/09/04
MODIFICATION	28/10/06	-	20/01/07
MODIFICATION 2	02/09/2008	-	28/08/2009
REVISION SIMPLIFIEE 1	03/07/2009	-	11/02/2010
MODIFICATION 3	02/09/2008	-	28/08/2009
REVISION SIMPLIFIEE 2	07/03/2009	-	28/11/2009

CREA Urbanisme Habitat - 22 rue Eugène Thomas - 17000 LA ROCHELLE

## ZONE NATURELLE N

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

La zone N comprend quatre secteurs :

- Np, recouvrant les boisements et les sites présentant le plus d'intérêt sur le plan du paysage,
- Nh, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, correspondant à certains villages et à leurs extensions.
- Nhy, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, destiné à l'extension et à la construction de bâtiments d'activités artisanales.
- Ni correspondant à des terrains soumis à des risques d'inondations consécutives aux crues de la l'Isle.

En outre, les secteurs compris dans le périmètre du Plan d'Exposition au Bruit sont indicés d'un « b » et les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit en vigueur.

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

#### ARTICLE N O - RAPPELS

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

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme<sup>1</sup>.

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme<sup>1</sup> sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code<sup>1</sup>.

3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme<sup>1</sup>.

4°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3



## II - Défrichements

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311.1 à L 311.5).

- 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 OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article N2 est interdite.

Dans le secteur Nhy, toutes constructions ou installations sont interdites, à l'exception de celles citées à l'article N2, paragraphe 5.

Dans le secteur Np, toutes constructions ou installations sont interdites, à l'exception de celles citées à l'article N2, paragraphes 1 et 2.

---

### ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

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 affouillement et les exhaussements du sol, désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques, ainsi qu'à satisfaire les besoins en eau des exploitations agricoles.

3/ Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :  
La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement et de destination desdits bâtiments.

L'extension des bâtiments existants, à condition que les travaux exécutés n'aient pas pour effet de changer la destination desdits bâtiments. La surface de plancher hors œuvre nette réalisée en extension ne pourra excéder celle du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.

sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :

- les gîtes ruraux,
- les campings dits « à la ferme », soumis à simple déclaration,
- les piscines,
- les bâtiments annexés, tels que garages, remises, abris.

f) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement autoroutier.

4/ En outre, dans le secteur Nh, les constructions nouvelles et leurs annexes, ainsi que les piscines, sont admises conformément à l'article R.123.8 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 pas 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'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

5/ Dans le secteur Nhy, les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

La restauration et l'extension des bâtiments existants, à condition que les travaux exécutés n'aient pas pour effet de changer la destination desdits bâtiments. La surface de plancher hors œuvre nette réalisée en extension ne pourra excéder celle du bâtiment existant.

Les constructions neuves à usage d'activité

Les bâtiments annexes (garages, abris, ...) liés aux constructions et installations autorisées dans le secteur.

6/ Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

II - Toutefois,

1) **Dans le secteur Ni soumis à des risques d'inondation**, toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Isle applicables au territoire de Bassillac ».

2) **Dans le secteur indicé « b » soumis au risque de bruit**, les constructions autorisées devront présenter une isolation acoustique conforme aux prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit en vigueur.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

---

#### ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions autorisées à l'article N 2 doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation sanitaire 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 peut être admis.

Tout rejet dans le réseau public d'eaux usées devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des pré-traitements et une régulation des débits.

---

#### ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement individuel, conformément aux dispositions de l'article N 4-2. ci-dessus doit être implantée sur un terrain d'une superficie suffisante pour assurer un traitement efficace des eaux usées.

Non réglementé pour les autres constructions et installations.

---

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

---

Les constructions devront respecter les marges minimales de recul indiquées sur les documents graphiques.

Les bâtiments annexes doivent être implantés à 15 mètres au moins de l'axe des voies publiques.

Dans le secteur Nhy, les bâtiments doivent être implantés à 5m au moins de l'axe de la voie publique.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, elle peut être réalisée en fonction des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.

Non réglementée dans les autres cas.

---

#### ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

Pour les travaux d'extension visés à l'article N 2, paragraphe I lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessous  
Pour les bâtiments annexes visés à l'article N 2, paragraphe I dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres.

Pour les constructions nouvelles autorisées à l'article N2, paragraphe 7

Pour les ouvrages techniques et travaux désignés à l'article N 2

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

---

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

---

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres. La règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes (garages, abris, ....).

---

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

---

L'emprise au sol des constructions autorisées dans le secteur Nh est limitée à 10 % de la surface du terrain d'assiette de leur implantation.

Dans le secteur Nhy, l'emprise au sol est limitée à 50%.

Non réglementée dans les autres cas.

---

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM

---

1/ Dans le cas d'extension de constructions existantes, la hauteur à l'égout du toit de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de 1 mètre.

2/ Les bâtiments annexes doivent être édifiées sur un seul niveau (R).

3/ Dans le secteur Nh et Nhy la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit. Elle est mesurée à partir du niveau entre le sol naturel avant terrassement.

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.

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

---

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

---

### 1 – Dispositions générales

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 dudit code rappelées ci-après restent applicables : 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.

## 2 – Dispositions particulières

Les constructions courantes à vocation d'habitat se référeront strictement à la typologie de l'habitat traditionnel ancien.

### a) Façades

Les enduits et les menuiseries extérieures devront correspondre au nuancier communal.

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 et parpaing est interdit

### b) Toitures

L'usage de tuiles vernissées est interdit.

L'aménagement ou la restauration des toitures existantes, ainsi que la couverture des extensions de constructions autorisées doivent être réalisées conformément à la pente et aux matériaux existants dans la construction initiale.

c) Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, sont soumis aux mêmes règles que les constructions principales. Lorsqu'il s'agira de construction neuve autorisée (bâtiments annexes), la toiture aura une pente inférieure ou égale à 45 %, couverte de tuiles canal, romanes ou similaires.

d) Dispositions particulières applicables aux restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture traditionnelle :

#### Ouvertures et fermetures

Lorsque les portes et les volets sont en bois, ils seront peints.

Les ouvertures auront des dimensions plus hautes que larges, en respectant les proportions et le rythme des ouvertures de l'architecture traditionnelle locale (Hauteur équivalente à environ 1.5 fois la largeur de l'ouverture) sauf si les ouvertures existantes ont des dimensions différentes (portes de grange, par exemple). En ce cas, conserver les dimensions des percements d'origine.

#### Ouvertures en toiture

Les châssis de toit ne sont autorisés que sur les versants de toit opposés à la façade principale et non vus du domaine public.

Les lucarnes seront autorisées ; leur nombre est limité à un percement par versant de toit.

### e) Dispositions particulières applicables aux constructions neuves

#### Volumétrie

Adopter une architecture inspirée des modèles traditionnels des environs. Eviter les effets de tours.

Les constructions devront présenter une volumétrie simple. Elles devront adopter un plan simple, à base rectangulaire, avec deux orientations de faîtage au plus.

#### Ouvertures et fermetures

Lorsque les portes et les volets sont en bois, ils seront peints.

Sur la façade principale et vue du domaine public, les ouvertures auront des dimensions plus hautes que larges, en respectant les proportions et le rythme des

ouvertures de l'architecture traditionnelle locale (Hauteur équivalente à environ 1.5 fois la largeur de l'ouverture), à l'exception des portes de garage. Les dimensions des percements ne sont pas réglementées sur les autres façades de la construction.

#### Ouvertures en toiture

Les châssis de toit ne sont autorisés que sur les versants de toit opposés à la façade principale et non vus du domaine public.

Les lucarnes seront autorisées ; leur nombre est limité à un percement par versant de toit.

#### Architecture contemporaine

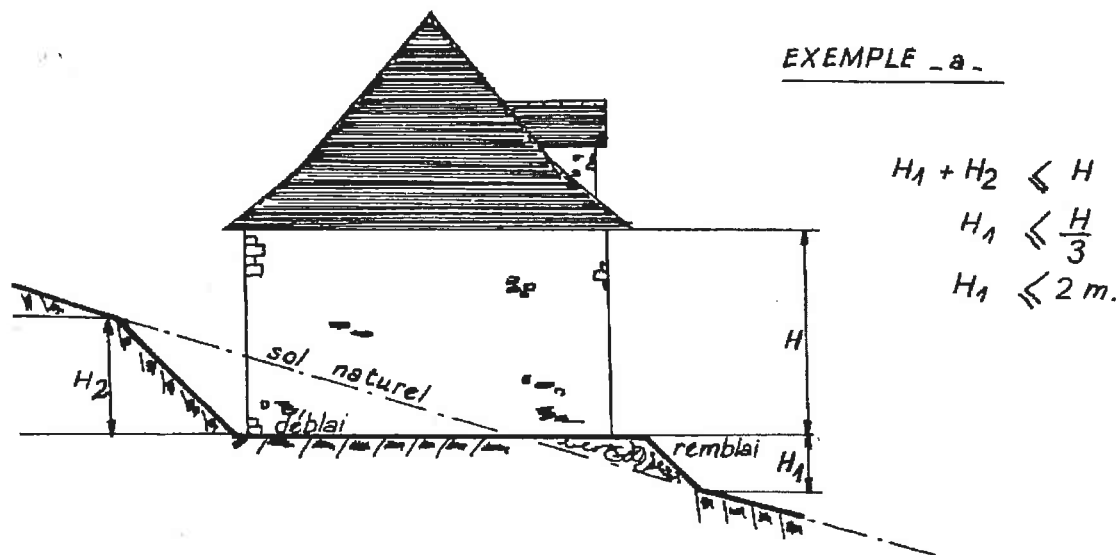
Des dispositions différentes pourront être admises pour des architectures contemporaines.

#### f) L'implantation

L'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du terrain naturel est soumise aux conditions suivantes :

\* la hauteur totale ( $H_2 + H_1$ ) des talus en déblais et remblais créés doit être au plus égale à la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit ( $H$ ),

\* la hauteur  $H_1$  des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit ( $H$ ) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.



#### ARTICLE N 12 - 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 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

Non réglementés, hors des espaces boisés classés.

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

---

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

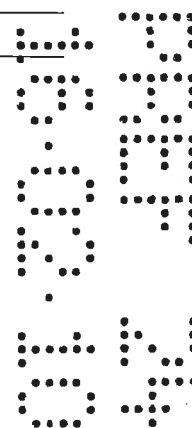
---

---

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

---

Non réglementé



**Département de la DORDOGNE**

**Commune de BASSILLAC**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**REGLEMENT - ZONE "Ua"**

<b>PLU</b>	<b>PRESCRIT</b>	<b>ARRETE</b>	<b>APPROUVE</b>
<b>ELABORATION</b>	<b>07/09/01</b>	<b>05/02/04</b>	<b>25/09/04</b>
<b>MODIFICATION</b>	<b>28/10/06</b>	<b>-</b>	<b>20/01/07</b>
<b>MODIFICATION 2</b>	<b>02/09/2008</b>		<b>28/08/2009</b>
<b>CREA Urbanisme Habitat - 22 rue Eugène Thomas - 17000 LA ROCHELLE</b>			



---

## **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 Ua1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, 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.

---

## **SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

---

### **ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

#### **1- Accès :**

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

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et 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.

#### **2- Voirie :**

Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

---

### **ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **1 - Alimentation en eau :**

Toutes constructions ou installations qui requièrent 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.

---

#### **ARTICLE Ua 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété. Lorsqu'une construction est implantée dans une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie, elle doit être implantée sur l'une au moins des limites latérales (limites donnant sur les voies et emprises publiques).

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

---

#### **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**

---

Non réglementée.

---

#### **ARTICLE Ua 10 – HAUTEUR MAXIMUM**

---

##### **1- Définitions**

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 dans le sens de la pente.

##### **2 - Règles**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

Toutefois, le long des rues ou sections de rues où les constructions sont édifiées en ordre continu, la hauteur maximale d'une construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.

Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être retenues pour les édifices publics : culturels ou à caractère social, en raison d'impératifs techniques ou architecturaux, liés

---

**ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

**1 – Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des voies de circulation et des aires de stationnement doivent être plantés et entretenus 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 à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**4- Clôtures**

Les clôtures en limite de la route départementale n°5 et en bordure de l'emplacement réservée n°9 indiqué au document graphique, devront être constituées d'une haie composées d'essences variées, locales, non exotiques, doublée ou non d'un grillage.

---

**SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

---

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

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone UA.

**Département de la DORDOGNE**

**Commune de BASSILLAC**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**REGLEMENT - ZONE "Ub"**

**PIECE 4**

<b>PLU</b>	<b>PRESCRIT</b>	<b>ARRETE</b>	<b>APPROUVE</b>
<b>ELABORATION</b>	<b>07/09/2001</b>	<b>05/02/04</b>	<b>25/09/2004</b>
<b>MODIFICATION</b>	<b>28/10/2006</b>	<b>-</b>	<b>20/01/2007</b>
<b>MODIFICATION 2</b>	<b>02/09/2008</b>	<b>-</b>	<b>28/08/2009</b>
<b>REVISION SIMPLIFIEE 1</b>			
<b>MODIFICATION 3</b>	<b>07/03/2009</b>	<b>-</b>	<b>28/08/2009</b>
<b>REVISION SIMPLIFIEE 2</b>			
<b>CREA Urbanisme Habitat - 22 rue Eugène Thomas - 17000 LA ROCHELLE</b>			

## **ZONE URBAINE UB**

Cette zone couvre les secteurs équipés d'extension proches du centre-bourg. Il s'agit d'un tissu urbain mixte comprenant des habitations et pouvant admettre des commerces et services. Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu, et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies. L'orientation principale du Plan Local d'Urbanisme pour cette zone est le maintien des caractéristiques du tissu urbain existant.

Elle comprend :

un secteur Uba, correspond à une zone qui s'étend de Fon d'Uzerche au bourg nord, regroupant les différents équipements publics et d'intérêt collectif (résidence pour seniors, institut médical, maison de retraite, centre culturel, écoles, crèche) et des constructions à usage d'habitation, comprenant notamment des logements locatifs  
un secteur Ubs, affecté spécialement aux équipements et installations sportives de la commune.

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

#### **ARTICLE UB 0 - RAPPELS**

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

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme<sup>1</sup>.

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme<sup>1</sup> sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442.3 du même code<sup>1</sup>.

3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme<sup>1</sup>.

II - Défrichements

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311.1 à L 311.5).

- 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.

---

<sup>1</sup> Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3  
CREA Urbanisme Habitat – Bassiplu – Août 2009

---

## **ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdits :

- 1/ l'ouverture et l'extension de carrières
- 2/ l'ouverture et l'extension de terrains de camping ou de stationnement de caravanes
- 3/ les constructions à usage agricole sauf dans le cas d'aménagement d'une activité existante pour améliorer la salubrité des installations existantes
- 4/ le stationnement de caravanes sur terrain non aménagé
- 5/ les parcs d'attraction désignés à l'article R 442.2. § a du code de l'urbanisme
- 6/ les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442.2 § b du code de l'urbanisme lorsqu'il s'agit de véhicules hors d'usage
- 7/ les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442.2 alinéa c du code de l'urbanisme sauf lorsqu'ils sont destinés aux fouilles archéologiques
- 8/ Toute construction ou installation non désignée à l'article Ub2.2, dans le secteur Ubs

---

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

---

### **I – Dispositions générales**

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article Ub1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, 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.

### **II – Dispositions applicables au secteur Ubs**

Ne sont admis que les constructions, installations et équipements liés aux activités culturelles sportives et de plein air y compris :

Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des établissements et installations implantées dans la zone.

Les bâtiments annexes des constructions et installations visées ci-dessus, tels que garages, remises, abris.

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 constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).

Les clôtures nécessaires aux constructions et installations autorisées ci-dessus.

### **III Dispositions applicables au secteur Uba**

Ne sont admis que:

- les constructions à usage d'habitation comprenant notamment des logements locatifs.
- Les constructions et installations d'intérêt public et collectif.



## **SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **1- Accès :**

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

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

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

#### **2- Voirie :**

Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse desservant plus de deux logements devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, tourne-bride, etc ...).

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

---

## **ARTICLE Ub 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **1 – Alimentation en eau**

Toute construction 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**

#### **a) Dispositions générales**

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

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

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

#### **b) Dispositions applicables dans l'attente du réseau public**

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 lotissement 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 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.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

#### **c) Eaux pluviales**

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



### **3 – Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins. Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

---

#### **ARTICLE Ub5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementées.

---

#### **ARTICLE Ub 6 – IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

##### **I – Dispositions générales**

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,
- le long des voies créées dans les opérations de lotissement ou d'ensembles de logements lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération
- pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

##### **II – Dispositions applicables le long de la route départementale n°5**

Les constructions doivent être édifiées à 15 m minimum de l'alignement de la voie.

---

#### **ARTICLE Ub 7 – IMPLANTATION 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.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du paragraphe ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

---

**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 comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

---

**ARTICLE Ub 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementée.

---

**ARTICLE Ub 10 – HAUTEUR MAXIMUM**

---

**1- Définitions**

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

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

**2 - Règles**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.
- Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être retenues pour les édifices publics : culturels, culturels ou à caractère social, en raison d'impératifs techniques ou architecturaux liés à la nature de la construction.
- Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être retenues pour les constructions d'intérêt public ou collectif.

---

**ARTICLE Ub 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

**1 - 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.

## 2 - Prescriptions particulières applicables aux Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

Les constructions courantes à vocation d'habitat se référeront strictement à la typologie de l'habitat traditionnel ancien.

### a) Façades

Les enduits et les menuiseries extérieures devront correspondre au nuancier communal.

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 et parpaing est interdit

### b) Toitures

L'usage de tuiles vernissées est interdit.

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

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

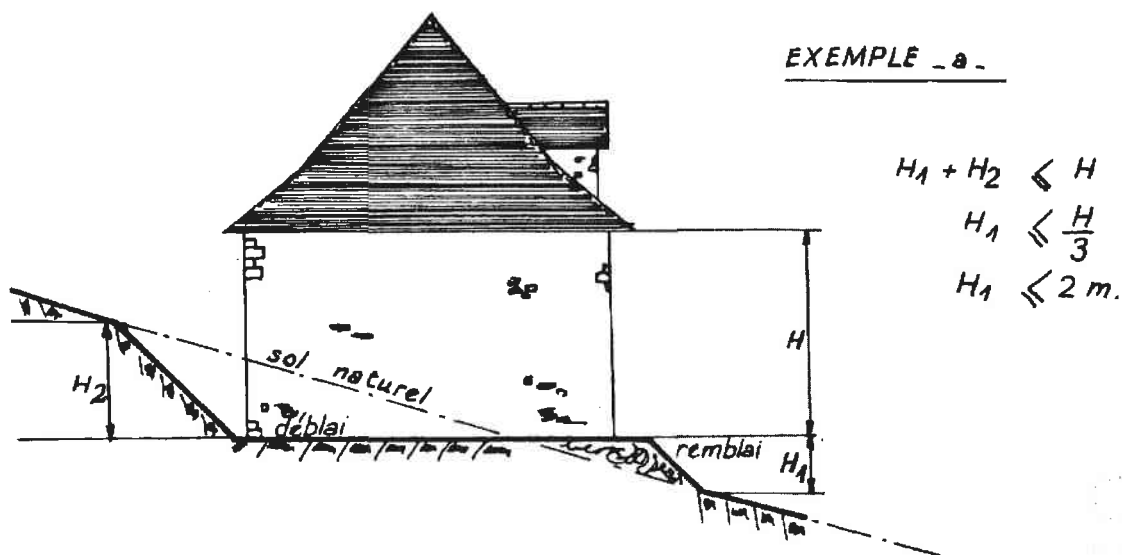
La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites sauf dans le cas de restauration de couverture en ardoises ou en tuiles d'une autre nature.

Les bâtiments annexes non habitables, tels que garage, remise, abri sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

### c) L'implantation

L'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du terrain naturel est soumise aux conditions suivantes :

- \* la hauteur totale ( $H_2 + H_1$ ) des talus en déblais et remblais créés doit être au plus égale à la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H),
- \* la hauteur  $H_1$  des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.



## 2 – Prescriptions particulières applicables aux autres constructions

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

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,

---

## ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25mètres carrés, y compris les accès, il est exigé au moins :

Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement.  
Pour les opérations de lotissement de plus de 10 logements, il sera exigé un demi-place banalisée supplémentaire par logement.

Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau : une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

Pour les autres établissements à usage d'activité : une place de stationnement par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette 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.

Les constructions et établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la réglementation de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

---

**ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

**1 – Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des voies de circulation et des aires de stationnement doivent être plantés et entretenus 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 à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

---

**SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

---

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

---

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UB est fixé à 0,30

Dans le secteur Uba, le COS est fixé à 0,50.

Toutefois :

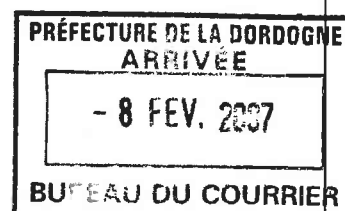
- Nonobstant les règles ci-dessus, la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une surface hors œuvre brute au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

- Il n'est pas fixé de COS pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

Département de la DORDOGNE

**Commune de BASSILLAC**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**



**REGLEMENT**

**PIECE 4**

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION	07/09/01	05/02/04	25/09/04
MODIFICATION	28/10/06	-	20/01/07
CREA Urbanisme Habitat - 22 rue Eugène Thomas - 17000 LA ROCHELLE			

## SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
DISPOSITIONS GENERALES .....	3
DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE.....	4
ZONE URBAINE Ua .....	5
ZONE URBAINE Ub .....	11
ZONE URBAINE UC.....	20
ZONE D'ACTIVITE UY.....	27
ZONE A URBANISER AU.....	34
ZONE A URBANISER AUy .....	43
ZONE AGRICOLE A.....	51
ZONE NATURELLE    N .....	59

## **DISPOSITIONS GENERALES**



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE**

## **ZONE URBAINE UA**

Cette zone couvre le centre-bourg qui se compose d'un tissu urbain dense avec une mixité des fonctions (habitations, commerces, services) et une implantation des constructions généralement en ordre continu le long des voies. L'orientation principale du Plan Local d'Urbanisme pour cette zone est le maintien des caractéristiques du tissu urbain existant.

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

#### **ARTICLE UA 0 - RAPPELS**

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

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme<sup>1</sup>.

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme<sup>1</sup> sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code<sup>1</sup>.

#### **ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1/ l'ouverture et l'extension de carrières
- 2/ l'ouverture et l'extension de terrains de camping ou de stationnement de caravanes
- 3/ les constructions à usage agricole
- 4/ le stationnement de caravanes sur terrain non aménagé
- 5/ les parcs d'attraction désignés à l'article R 442.2. § a du code de l'urbanisme
- 6/ les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442.2 § b du code de l'urbanisme lorsqu'il s'agit de véhicules hors d'usage
- 7/ les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442.2 alinéa c du code de l'urbanisme sauf lorsqu'ils sont destinés aux fouilles archéologiques

<sup>1</sup> Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3

---

**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 Ua1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, 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.

---

**SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

---

**ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

**1- Accès :**

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

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et 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.

**2- Voirie :**

Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

---

**ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**1 - Alimentation en eau :**

Toute constructions 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 de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.

## **3 - Autres réseaux :**

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

---

### **ARTICLE UA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementées.

---

### **ARTICLE UA 6 – IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **I – Dispositions générales**

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

Des implantations en retrait de l'alignement sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ayant au moins 20 mètres de façade sur voie. Dans ce cas, le recul sera au moins égal à 5 mètres.
- Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, édifiée en retrait de l'alignement.
- Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article Ua 3-1.

#### **II – Dispositions applicables le long de la route départementale n°5**

Les constructions doivent être édifiées à 15 m minimum de l'alignement de la voie.

---

### **ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété. Lorsqu'une construction est implantée dans une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie, elle doit être implantée sur l'une au moins des limites latérales (limites donnant sur les voies et emprises publiques).

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

---

#### **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**

---

Non réglementée.

---

#### **ARTICLE Ua 10 – HAUTEUR MAXIMUM**

---

##### **1- Définitions**

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 dans le sens de la pente.

##### **2 - Règles**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

Toutefois, le long des rues ou sections de rues où les constructions sont édifiées en ordre continu, la hauteur maximale d'une construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.

Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être retenues pour les édifices publics : culturels ou à caractère social, en raison d'impératifs techniques ou architecturaux, liés à la nature de la construction.

---

## ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

---

### 1 - 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.

### 2 - Prescriptions particulières

Les constructions courantes à vocation d'habitat se référeront strictement à la typologie de l'habitat traditionnel ancien.

#### Façades

Les enduits et les menuiseries extérieures devront correspondre au nuancier communal.

Est interdit 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....

#### Toitures

L'usage de tuiles vernissées est interdit.

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

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 % (et supérieure à 30 %)

- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 110 %

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 110 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites sauf dans le cas de restauration de couverture en ardoises ou en tuiles d'une autre nature.

---

## ARTICLE UA 12 – 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 UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

**1 – Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des voies de circulation et des aires de stationnement doivent être plantés et entretenus 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 à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

<b>SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
--

---

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

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone UA.

## ZONE URBAINE UB

Cette zone couvre les secteurs équipés d'extension proches du centre-bourg. Il s'agit d'un tissu urbain mixte comprenant des habitations et pouvant admettre des commerces et services. Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu, et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies. L'orientation principale du Plan Local d'Urbanisme pour cette zone est le maintien des caractéristiques du tissu urbain existant.

Elle comprend :

un secteur Uba, correspond au secteur de Fon d'Uzerche, destiné à des constructions à usage d'habitation, comprenant notamment des logements locatifs

un secteur Ubs, affecté spécialement aux équipements et installations sportives de la commune.

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

#### ARTICLE UB O - RAPPELS

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

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme<sup>1</sup>.

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme<sup>1</sup> sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442.3 du même code<sup>1</sup>.

3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme<sup>1</sup>.

#### II - Défrichements

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311.1 à L 311.5).

- 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.

<sup>1</sup> Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3



---

**ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdits :

- 1/ l'ouverture et l'extension de carrières
- 2/ l'ouverture et l'extension de terrains de camping ou de stationnement de caravanes
- 3/ les constructions à usage agricole sauf dans le cas d'aménagement d'une activité existante pour améliorer la salubrité des installations existantes
- 4/ le stationnement de caravanes sur terrain non aménagé
- 5/ les parcs d'attraction désignés à l'article R 442.2. § a du code de l'urbanisme
- 6/ les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442.2 § b du code de l'urbanisme lorsqu'il s'agit de véhicules hors d'usage
- 7/ les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442.2 alinéa c du code de l'urbanisme sauf lorsqu'ils sont destinés aux fouilles archéologiques
- 8/ Toute construction ou installation non désignée à l'article Ub2.2, dans le secteur Ubs

---

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

---

**I – Dispositions générales**

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article Ub1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, 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.

**II – Dispositions applicables au secteur Ubs**

Ne sont admis que les constructions, installations et équipements liés aux activités culturelles sportives et de plein air y compris :

Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des établissements et installations implantées dans la zone.

Les bâtiments annexes des constructions et installations visées ci-dessus, tels que garages, remises, abris.

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 constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).

Les clôtures nécessaires aux constructions et installations autorisées ci-dessus.

**III Dispositions applicables au secteur Uba**

Ne sont admis que les constructions à usage d'habitation comprenant notamment des logements locatifs.

## **SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **1- Accès :**

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

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

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

#### **2- Voirie :**

Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse desservant plus de deux logements devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, tourne-bride, etc ...).

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

---

## ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### 1 – Alimentation en eau

Toute construction 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

#### a) Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

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

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

#### b) Dispositions applicables dans l'attente du réseau public

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 lotissement 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 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.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

#### c) Eaux pluviales

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

### 3 – Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins. Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

---

#### ARTICLE UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Non réglementées.

---

#### ARTICLE UB 6 – IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

##### I – Dispositions générales

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,
- le long des voies créées dans les opérations de lotissement ou d'ensembles de logements lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération
- pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

##### II – Dispositions applicables le long de la route départementale n°5

Les constructions doivent être édifiées à 15 m minimum de l'alignement de la voie.

---

#### ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION 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.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du paragraphe ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

---

**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 comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

---

**ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementée.

---

**ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM**

---

1- Définitions

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

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

2 - Règles

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.
- Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être retenues pour les édifices publics : culturels, culturels ou à caractère social, en raison d'impératifs techniques ou architecturaux liés à la nature de la construction.

---

**ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR**

---

1 - 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.

2 - Prescriptions particulières applicables aux Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

Les constructions courantes à vocation d'habitat se référeront strictement à la typologie de l'habitat traditionnel ancien.

a) Façades

Les enduits et les menuiseries extérieures devront correspondre au nuancier communal.

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 et parpaing est interdit

b) Toitures

L'usage de tuiles vernissées est interdit.

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

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

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

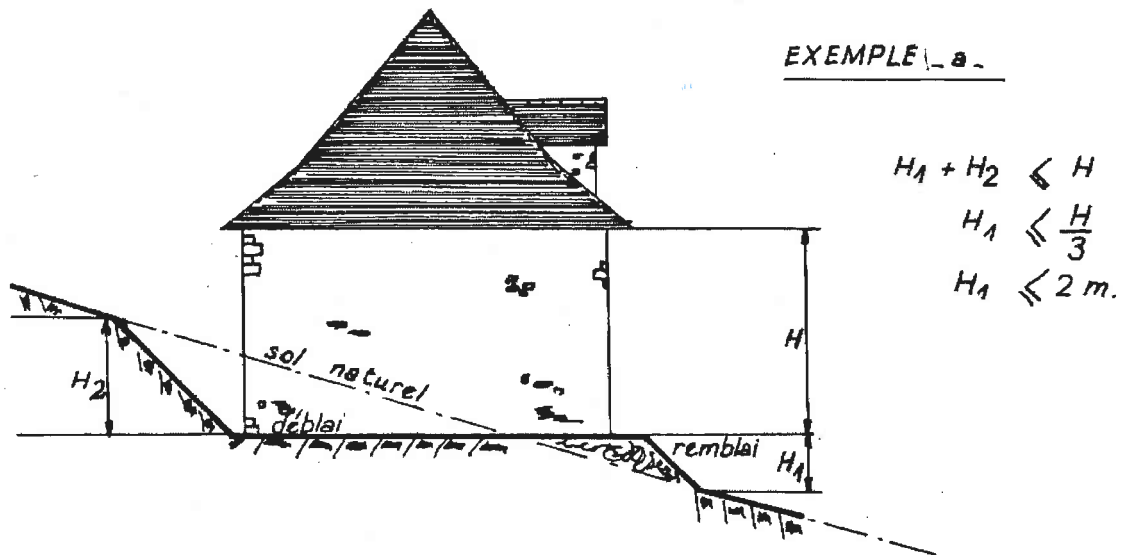
Les bâtiments annexes non habitables, tels que garage, remise, abri sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

c) L'implantation

L'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du terrain naturel est soumise aux conditions suivantes :

- \* la hauteur totale ( $H_2 + H_1$ ) des talus en déblais et remblais créés doit être au plus égale à la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H),
- \* la hauteur  $H_1$  des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit (H) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.





## 2 – Prescriptions particulières applicables aux autres constructions

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

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,

---

## ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25mètres carrés, y compris les accès, il est exigé au moins :

Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement.  
Pour les opérations de lotissement de plus de 10 logements, il sera exigé un demi-place banalisée supplémentaire par logement.

Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau : une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

Pour les autres établissement à usage d'activité : une place de stationnement par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette 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.

Les constructions et établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la réglementation de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

---

**ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

**1 – Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des voies de circulation et des aires de stationnement doivent être plantés et entretenus 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 à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

---

**SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

---

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

---

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UB est fixé à 0,30

Dans le secteur Uba, le COS est fixé à 0,50.

Toutefois :

- Nonobstant les règles ci-dessus, la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une surface hors œuvre brute au plus égale à celle qui était initialement bâtie.
- Il n'est pas fixé de COS pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.



## **ZONE URBAINE UC**

Cette zone couvre les secteurs d'extension éloignés du centre-bourg. Il s'agit d'un tissu urbain peu dense à caractère principalement résidentiel. Sauf exceptions, elle ne peut être desservie par le réseau public d'assainissement. L'orientation principale du Plan Local d'Urbanisme pour cette zone est le maintien des caractéristiques du tissu urbain existant.

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

#### **ARTICLE Uc O - RAPPELS**

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

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme<sup>1</sup>.

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme<sup>1</sup> sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code<sup>1</sup>.

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 Uc 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1/ l'ouverture et l'extension de carrières
- 2/ l'ouverture et l'extension de terrains de camping ou de stationnement de caravanes
- 3/ les constructions à usage agricole
- 4/ le stationnement de caravanes sur terrain non aménagé
- 5/ les parcs d'attraction désignés à l'article R 442.2. § a du code de l'urbanisme
- 6/ les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442.2 § b du code de l'urbanisme lorsqu'il s'agit de véhicules hors d'usage
- 7/ les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442.2 alinéa c du code de l'urbanisme sauf lorsqu'ils sont destinés aux fouilles archéologiques

<sup>1</sup> Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3

---

**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 Uc1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, 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.

---

**SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

---

**ARTICLE Uc 3 – ACCES ET VOIRIE**

---

1- Accès :

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

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

- leurs caractéristiques géométriques devront répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

2- Voirie :

Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse desservant plus de trois logements devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, tourne-bride, etc ...).

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

---

#### **ARTICLE Uc 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

##### **1 - Alimentation en eau :**

Toute constructions 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 :**

###### **a) eaux usées**

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

###### **b) eaux pluviales**

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

---

#### **ARTICLE Uc 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement individuel conformément aux dispositions de l'article Uc 4-2. ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

Sur le secteur de Meycourby, les terrains auront une superficie minimum de 2000 m².

Non réglementé pour les autres constructions et installations.

---

#### **ARTICLE Uc 6 – IMPLANTATIONS 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, ou à 8 mètres au moins de l'axe des voies. Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver,

- pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.
- le long de la route départementale n°5, cette marge de recul est portée à 15 mètres de l'alignement.

---

#### **ARTICLE Uc 7 – IMPLANTATION 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 4 mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du paragraphe ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

---

#### **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 d'ouverture de pièce habitable ou assimilée.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

---

#### **ARTICLE Uc 9 – EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementée.

---

## ARTICLE Uc 10 – HAUTEUR MAXIMUM

---

### 1- Définitions

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

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

### 2 - Règles

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

Elle n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques ou travaux exemptés du permis de construire, nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

---

## ARTICLE Uc 11 – ASPECT EXTERIEUR

---

### 1 - 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.

### 2 - Prescriptions particulières applicables aux Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

Les constructions courantes à vocation d'habitat se référeront strictement à la typologie de l'habitat traditionnel ancien.

#### a) Façades

Les enduits et les menuiseries extérieures devront correspondre au nuancier communal.

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 et parpaing est interdit

#### b) Toitures

L'usage de tuiles vernissées est interdit.

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

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %

- tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 %

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

Les bâtiments annexes non habitables, tels que garage, remise, abri sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

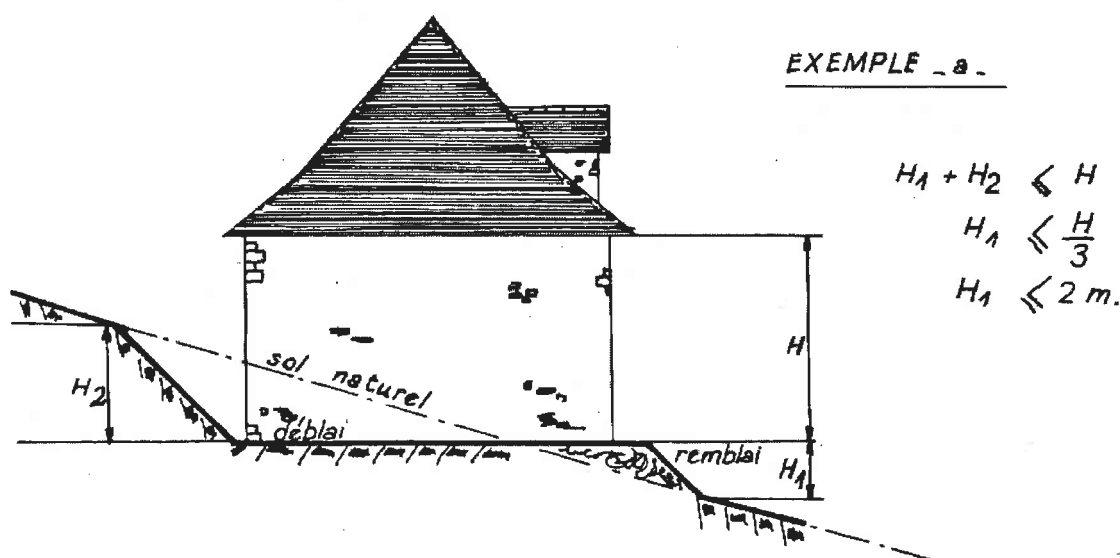
### c) L'implantation

Les règles édictées ci-dessus ne concernent pas les équipements et les bâtiments d'activités.

L'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du terrain naturel est soumise aux conditions suivantes :

\* la hauteur totale ( $H_2 + H_1$ ) des talus en déblais et remblais créés doit être au plus égale à la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit ( $H$ ),

\* la hauteur  $H_1$  des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit ( $H$ ) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.



## 2 – Prescriptions particulières applicables aux autres constructions

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

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,



---

## ARTICLE Uc 12 – 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 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

- une place de stationnement par logement,
- dans les lotissements ou opérations sous forme de permis groupé comprenant 10 logements ou plus, il doit être prévu, de plus, une aire de stationnement banalisée, à raison de une place pour deux logements.

---

## ARTICLE Uc 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

---

### 1 – Espaces libres

Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des voies de circulation et des aires de stationnement doivent être plantés et entretenus en espaces verts.

Il doit être prévu des espaces libres communs aménagés, à raison de 50 m<sup>2</sup> au moins par logement, dont la moitié au moins sera d'un seul tenant ; le tiers de ces espaces devra être affecté aux aires de jeux.

### 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 à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

<b>SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
--

---

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

---

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone Uc est fixé à 0,08.

Toutefois :

- Nonobstant la règle ci-dessus, la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.
- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

## **ZONE D'ACTIVITE UY**

Cette zone recouvre la totalité des installations de l'aérodrome de Périgueux-Bassillac est destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales ou commerciales directement liées à l'infrastructure aéroportuaire existante.

Elle comprend un secteur Uyi qui correspond à des terrains soumis à des risques d'inondations consécutives aux crues de l'Isle,

En outre, les secteurs compris dans le périmètre du Plan d'Exposition au Bruit sont indicés d'un « b » et les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit en vigueur.

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

#### **ARTICLE UY O - RAPPELS: TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A AUTORISATION OU A DECLARATION EN RAISON DE LA MISE EN APPLICATION DU P.L.U.**

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<sup>1</sup>.

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme<sup>1</sup> sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code<sup>1</sup>.

#### **ARTICLE UY 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

#### **ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS OU 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 ou industrielle) ou qu'elles soient nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

- 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

<sup>1</sup> Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3



- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone
- les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 alinéa b) du code de l'urbanisme.
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone,
- les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.

II - Toutefois,

1) **Dans le secteur Uyi soumis à des risques d'inondation**, les modalités d'implantation des niveaux planchers habitables ou assimilés, ainsi que celles des postes vitaux de distribution de gaz et d'électricité, ou celle des réservoirs de combustible et installations de chauffage seront conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des risques d'Inondation (PPRI) de l'Isle. Il en est de même pour tout aménagement de terrain susceptible de modifier l'écoulement des eaux superficielles, notamment les affouillements et exhaussements du sol.

2) **Dans le secteur indicé « b » soumis au risque de bruit**, les constructions autorisées devront présenter une isolation acoustique conforme aux prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit en vigueur.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 1) - Accès

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

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

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent, pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.  
En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manoeuvre.

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 de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

## 2) - Voirie

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

En particulier :

- Les voies publiques à créer doivent avoir au minimum 9 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.

---

## ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### 1 - Alimentation en eau

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

Dispositions générales :

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

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.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public

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 lotissement 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 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.

## Eaux pluviales

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

---

### ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article Uy 4-2b) ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière 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.

Non réglementées dans les autres cas.

---

### ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION 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.

Les constructions devront respecter un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la route du pont de Charrieras à Rognac ou 15 mètres par rapport à l'emprise de cette voie.

---

### ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

#### 1 - Construction à usage d'activité

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 différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Dans tous les cas, des marges différentes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

#### 2 - Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes

Les constructions peuvent être implantées en 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**

---

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale du terrain d'assiette. Elle peut être portée à 50 % lorsque la construction est raccordée à un réseau séparatif d'assainissement.

---

## **ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMUM**

---

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

---

## **ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

### **1 - 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.

### **2 - Prescriptions particulières applicables aux bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure**

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

#### **Matériaux**

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes

Les constructions devront être revêtues d'un bardage gris ou vert foncé, permettant une meilleure intégration paysagère.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction
- tôle galvanisée employée à nu
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit

### 3 - Prescriptions particulières applicables aux constructions à usage d'habitation

#### 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, parpaing, est interdit.

#### b) Toitures

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

- tuiles 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.

Les bâtiments annexes non habitables, tels que garage, remise, abri sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

---

## ARTICLE UY 12 - 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 mètres carrés, 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble
- 3 - Pour les autres établissements à usage d'activité : une place de stationnement par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette 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 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

---

### 1 - Espaces libres

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

## 2 - Plantations

L'obligation est faite de planter des arbres en bordure de la route du Pont de Charrieras à Rognac.

Il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupement d'arbres de haute tige en bordure des voies de desserte, et un rideau d'arbres formant écran le long des limites séparatives latérales.

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

## 3 - Espaces boisés classés

Sans objet

# **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UY.



## **ZONE A URBANISER AU**

Cette zone comprend des terrains actuellement soit non équipés, soit incomplètement ou insuffisamment équipés, affectés à l'extension future organisée de l'urbanisation.

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

Les autres unités de la zone ne pourront être urbanisées que lorsque les conditions prévues au paragraphe précédent seront remplies, éventuellement après modification ou révision du PLU.

Elle comprend un secteur AUa, qui ne pourra pas être desservi par le réseau d'assainissement collectif.

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

#### **ARTICLE AU 0 - RAPPELS**

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

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme<sup>1</sup>.

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme<sup>1</sup> sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code<sup>1</sup>.

3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme<sup>1</sup>.

#### **II - Défrichements**

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311.1 à L 311.5).

- 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.

<sup>1</sup> Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3

---

**ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

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

---

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

---

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement (à l'exception du secteur AUa, situé en dehors de la zone d'assainissement collectif) existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, sont admises :

1/ Les constructions et installations desservies par les équipements internes à la zone prévus par le PADD, au fur et à mesure de leur réalisation, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerces, 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 (commerces, artisanat, services)

3/ A condition de faire partie des constructions ou opérations visées aux paragraphes ci-dessus 1 et 2 :

- 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, alinéa b du code de l'urbanisme
- Les clôtures
- Les piscines
- les antennes

4/ Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).



## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1) Accès**

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

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

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

#### **2) Voirie**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées desservant les opérations visées à l'article AU2, paragraphes 1 et 2, doivent répondre aux besoins des constructions, en fonction de l'importance et de la destination des immeubles, ou ensembles d'immeubles édifiés sur le terrain des dites opérations. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel 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 :

- a) la voie principale de desserte de la zone des Granges dont le tracé de principe figure sur le document graphique et dont les caractéristiques sont décrites dans les orientations d'aménagement devra présenter une largeur minimale de plateforme de 10 m.
- b) les autres voies de desserte doivent avoir au minimum 6 ou 8 mètres de plate-forme selon la nature de la voie,
- c) Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 logements.
- d) Les fonds d'impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagés en placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 10 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs.

---

## ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### 1 – Alimentation en eau

Toute construction 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

#### a) Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

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

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

#### b) Dispositions applicables en l'absence de réseau public dans le secteur AUa

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

#### c) Eaux pluviales

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

### 3 – Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins. Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

---

## ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

### 1 – Dispositions particulières applicables dans le secteur AUa :

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement individuel

conformément aux dispositions de l'article AU 4-2.b) ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisée, avec une superficie minimum de 2000 m<sup>2</sup>.

2 – Dispositions applicables dans les autres unités de zone :  
Non réglementées.

---

#### **ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent être implantées à 8 mètres au moins de l'axe des voies existantes à aménager.

L'implantation le long des voies à créer sera adaptée au plan de masse de l'opération. En l'absence de plan d'aménagement général, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes ou prévues.

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

---

#### **ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION 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 d'une construction au point de la limite 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, ou à 5 mètres pour les constructions à usage d'activités.

---

#### **ARTICLE AU 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 de pièce habitable ou assimilée.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

---

#### **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementée.

---

## ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM

---

### 1) Définition

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

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade 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 ouvrages techniques ou travaux exemptés du permis de construire, nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

---

## ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

---

### 1) 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.

### 2 - Prescriptions particulières applicables aux Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

Les constructions courantes à vocation d'habitat se référeront strictement à la typologie de l'habitat traditionnel courant.

#### a) Façades

Les enduits et les menuiseries extérieures devront correspondre au nuancier communal.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses et parpaing est interdit.

#### b) Toitures

L'usage de tuiles vernissées est interdit.

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

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

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

Les bâtiments annexes non habitables, tels que garage, remise, abri sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

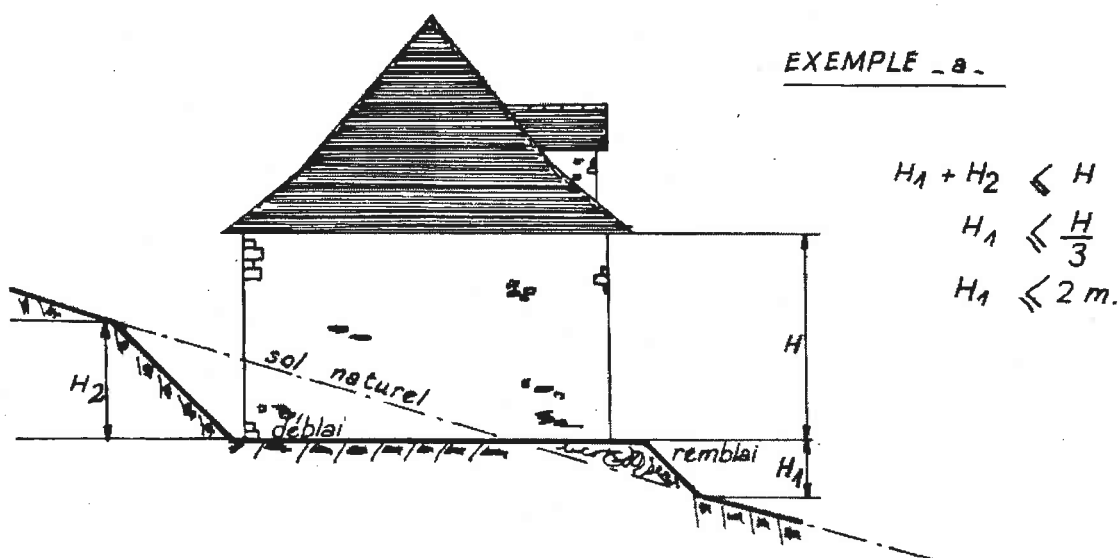
### c) L'implantation

Les règles édictées ci-dessus ne concernent pas les équipements et les bâtiments d'activités.

L'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du terrain naturel est soumise aux conditions suivantes :

\* la hauteur totale ( $H_2 + H_1$ ) des talus en déblais et remblais créés doit être au plus égale à la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit ( $H$ ),

\* la hauteur  $H_1$  des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit ( $H$ ) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.



## 2 – Prescriptions particulières applicables aux autres constructions

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

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,

---

## ARTICLE AU 12 - 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 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé :

1 - Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement

Pour les opérations de lotissement de plus de 10 logements, il sera exigé une demi-place supplémentaire par logement.

2 - Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau : une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre de l'immeuble

3 - Pour les autres établissements à usage d'activité : une place de stationnement par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre de la construction.

4 - 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 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

---

### 1) Espaces libres

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

Il doit être prévu des espaces libres communs aménagés, à raison de 50 m<sup>2</sup> au moins par logement, dont la moitié au moins sera d'un seul tenant ; le tiers de ces espaces devra être affecté aux aires de jeux.

### 2) Plantations

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

### 3) Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone AU est fixé à 0,30.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.



## **ZONE A URBANISER AUy**

Cette zone comprend des terrains actuellement soit non équipés, soit incomplètement ou insuffisamment équipés, affectés à l'extension future organisée de l'urbanisation pour l'accueil d'activités économiques.

Les unités de la zone sont suffisamment équipées pour être urbanisées à court terme sous forme d'opération d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement.

Elle comprend un secteur AUyi dans lequel est admise une opération de constructions à usage d'activité, urbanisable conformément à un plan de masse général établi préalablement.

Ce secteur est soumis à des risques d'inondation consécutifs aux crues de l'Isle.

---

### **ARTICLE AUy O- RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL**

---

I - Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U.

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).



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

### **ARTICLE AUy 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

### **ARTICLE AUy 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la dite unité, sont admises :

1/ Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant les constructions et installations à condition que leur usage soit lié au service public ou d'intérêt collectif ou à l'activité économique: commerce, artisanat, services, industrie

2/ Dans le secteur AUyi, il n'est admis que la réalisation d'une opération affectée particulièrement à des constructions à usage d'artisanat, d'industrie ou de service, à l'exclusion d'activités accueillant un public de type commercial :

- l'implantation des constructions et l'organisation interne de ce secteur seront définies par un plan de masse général à l'échelle de la totalité de sa superficie.
- un seul accès sera établi en fonction des prescriptions de l'article AUy3.
- le secteur AUyi étant soumis à des risques d'inondation par les crues de l'Isle, les modalités d'implantation des niveaux planchers habitables ou assimilés, ainsi que celles des postes vitaux de distribution de gaz et d'électricité, ou celles des réservoirs de combustible et installations de chauffage seront conformes aux prescriptions de Plan de Prévention des risques d'Inondation (PPRI) de l'Isle. Il en est de même pour tout aménagement de terrain susceptible de modifier l'écoulement des eaux superficielles, notamment les affouillements et exhaussements du sol.

3/ A condition de faire partie des constructions ou opérations visées au paragraphe ci-dessus :

- les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions,
- Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 alinéa b) du code de l'urbanisme.
- les logements à usage d'habitation destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone
- les antennes d'émission et de réception des signaux radio électriques
- les clôtures

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE AUy 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1) - Accès**

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

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

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

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

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

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 de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Pour le secteur AUyi un seul accès sera admis, situé sur la RD5 son implantation et ses caractéristiques seront définies conformément aux prescriptions du service gestionnaire de la voirie, reportées au plan de masse général visé à l'article AUy2 § 3.

#### **2) - Voirie**

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

En particulier :

- Les voies publiques à créer doivent avoir au minimum 9 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.

---

## **ARTICLE AUy 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **1 - Alimentation en eau**

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**

Dispositions générales :

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

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.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public

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 lotissement 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 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.

#### **Eaux pluviales**

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

---

## **ARTICLE AUy 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementées.

---

## **ARTICLE AUy 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **I – Dispositions générales**

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.

### **II – Dispositions applicables au secteur AUyi**

Les constructions doivent être implantées conformément au plan de masse de l'opération visé à l'article AU2 §3.

---

## **ARTICLE AUy 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **1 - Construction à usage d'activité**

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 différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Dans tous les cas, des marges différentes peuvent être imposées par l'autorité compétence lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

### **2 - Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

---

## **ARTICLE AUy 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 AUy 9 - EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale du terrain d'assiette. Elle peut être portée à 50 % lorsque la construction est raccordée à

un réseau séparatif d'assainissement.

---

## **ARTICLE AUy 10 - HAUTEUR MAXIMUM**

---

### **1 – Dispositions générales :**

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

### **2 – Dispositions particulières applicables dans le secteur AUyi :**

Elle n'est pas réglementée, sauf indication particulière du plan de masse visé à l'article AU2 § 3,

---

## **ARTICLE AUy 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

### **1 - 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.

### **2 - Prescriptions particulières applicables aux bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure**

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

#### **Matériaux**

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction
- tôle galvanisée employée à nu
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit

### **3 - Prescriptions particulières applicables aux constructions à usage d'habitation**

#### **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, parpaing, est interdit.

#### **b) Toitures**

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

- tuiles 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 couverture.

Les bâtiments annexes non habitables, tels que garage, remise, abri sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

#### 4 – Secteur AUy (en attente)

---

### **ARTICLE AUy 12 - 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 mètres carrés, 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble

3 - Pour les autres établissements à usage d'activité : une place de stationnement par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre de la construction.

4 – 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.

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 AUy 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

#### I – Dispositions générales

##### 1 - Espaces libres

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

##### 2 - Plantations



Il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupement d'arbres de haute tige en bordure des voies de desserte, et un rideau d'arbres formant écran le long des limites séparatives latérales.

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

3 - Espaces boisés classés  
Néant.

II – Dispositions applicables au secteur AUy

Les espaces libres et les plantations devront être établis et traités conformément aux définitions du plan de masse visé à l'article AU2 § 3.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone AUy.

## **ZONE AGRICOLE A**

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité économique agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles.

Elle comprend un secteur Ai qui correspond à des terrains soumis à des risques d'inondations consécutives aux crues de la l'Isle.

En outre, les secteurs compris dans le périmètre du Plan d'Exposition au Bruit sont indicés d'un « b » et les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit en vigueur.

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

#### **ARTICLE A O - RAPPELS**

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

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme<sup>1</sup>.

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme<sup>1</sup> sont soumis à autorisation conformément aux dispositions de l'article R 442-1 du même code<sup>1</sup>.

II - Défrichements

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311.1 à L 311.5).

<sup>1</sup> Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3



---

## ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article A2 hors du secteur Ai.

Toutes constructions dans le secteur Ai, en secteur Ai

---

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

---

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 de 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 sur les terres de l'exploitation 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 d'exploitation :

- Les gîtes ruraux
- Les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration
- Les piscines

c) Les bâtiments annexes des constructions autorisées dans la zone.

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 affouillement et les exhaussements du sol, désignés à l'article 4 442.2 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés :

- aux recherches minières ou géologiques, aux fouilles archéologiques,
- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation,

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

7/ les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.

8) **Dans le secteur indicé « b » soumis au risque de bruit**, les constructions autorisées devront présenter une isolation acoustique conforme aux prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit en vigueur.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès**

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

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

- leurs caractéristiques géométriques devront répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit des l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

#### **2- Voirie :**

Les voies publiques doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions qu'elles desservent. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau**

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**

##### **a) Eaux usées**

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

L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger,

notamment pour les lotissement ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

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 collectés, stockés ou traités selon les cas, soit conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental, 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, étang, etc...) abandonné ou non, est interdit.

#### b) Eaux pluviales

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

---

### ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

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 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.  
Non réglementées dans les autres cas.

---

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

---

Ces dispositions s'appliquent le long des voies publiques existantes, à créer ou à modifier et des emprises publiques.

#### 1) Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des voies. Toutefois, lorsque l'alignement de la voie est défini, elles doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement.

En bordure de la route départementale n°5, les constructions doivent être implantées à 15 mètres de l'alignement de la voie.

#### 2) - Dispositions particulières

Des implantations ne respectant pas le retrait minimum prévu au paragraphe ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

. Lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver.

. Pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

---

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

---

**1) Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

**2) Dispositions particulières**

Des implantations en limites séparatives pourront être admises dans les cas suivants :

. Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, à condition que leur hauteur totale soit au plus égale à 3,50 mètres.

. 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 au paragraphe 1 ci-dessus.

. Pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

---

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

---

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 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**

---

Non réglementée.

---

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM

---

### 1) Définition

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

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

### 2) Règle

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres. Elle n'est pas réglementée dans les autres cas.

---

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

---

### 1) Dispositions générales

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 dudit code rappelées ci-après restent applicables : 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.

### 2 - Prescriptions particulières applicables aux Constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

Les constructions courantes à vocation d'habitat se référeront strictement à la typologie de l'habitat traditionnel ancien.

#### a) Façades

Les enduits et les menuiseries extérieures devront correspondre au nuancier communal.

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 et parpaing est interdit

#### b) Toitures

L'usage de tuiles vernissées est interdit.

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

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

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

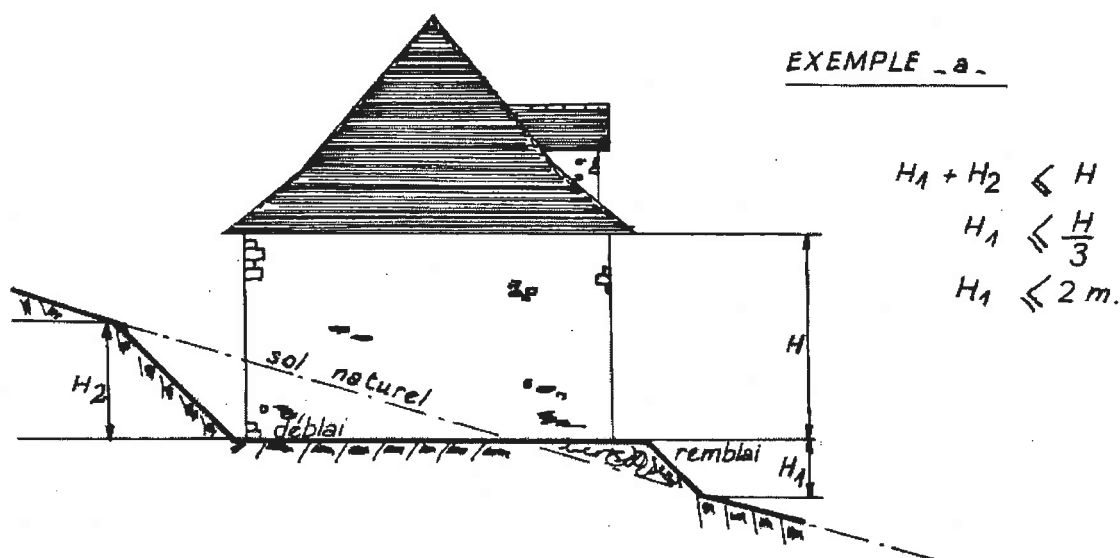
Les bâtiments annexes non habitables, tels que garage, remise, abri sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

c) L'implantation

L'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du terrain naturel est soumise aux conditions suivantes :

\* la hauteur totale ( $H_2 + H_1$ ) des talus en déblais et remblais créés doit être au plus égale à la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit ( $H$ ),

\* la hauteur  $H_1$  des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit ( $H$ ) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.



2 – Prescriptions particulières applicables aux autres constructions

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

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,

---

**ARTICLE A 12 - 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 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

Non réglementés

<b>SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

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

Non réglementé



## ZONE NATURELLE N

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

La zone N comprend quatre secteurs :

- Np, recouvrant les boisements et les sites présentant le plus d'intérêt sur le plan du paysage,
- Nh, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, correspondant à certains villages et à leurs extensions.
- Nhy, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, destiné à l'extension et à la construction de bâtiments d'activités artisanales.
- Ni correspondant à des terrains soumis à des risques d'inondations consécutives aux crues de la l'Isle.

En outre, les secteurs compris dans le périmètre du Plan d'Exposition au Bruit sont indicés d'un « b » et les constructions autorisées doivent respecter les prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit en vigueur.

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

#### ARTICLE N O - RAPPELS

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

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme<sup>1</sup>.

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme<sup>1</sup> sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code<sup>1</sup>.

3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme<sup>1</sup>.

4°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3



## II - Défrichements

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311.1 à L 311.5).

- 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 OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article N2 est interdite.

Dans le secteur Nhy, toutes constructions ou installations sont interdites, à l'exception de celles citées à l'article N2, paragraphe 5.

Dans le secteur Np, toutes constructions ou installations sont interdites, à l'exception de celles citées à l'article N2, paragraphes 1 et 2.

---

### **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

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 affouillement et les exhaussements du sol, désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques, ainsi qu'à satisfaire les besoins en eau des exploitations agricoles.

3/ Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :  
La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement et de destination desdits bâtiments.

L'extension des bâtiments existants, à condition que les travaux exécutés n'aient pas pour effet de changer la destination desdits bâtiments. La surface de plancher hors œuvre nette réalisée en extension ne pourra excéder celle du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.

sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :

- les gîtes ruraux,
- les campings dits « à la ferme », soumis à simple déclaration,
- les piscines,
- les bâtiments annexes, tels que garages, remises, abris.

f) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement autoroutier.

4/ En outre, dans le secteur Nh, les constructions nouvelles et leurs annexes, ainsi que les piscines, sont admises conformément à l'article R.123.8 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 pas 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'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

5/ Dans le secteur Nhy, les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

La restauration et l'extension des bâtiments existants, à condition que les travaux exécutés n'aient pas pour effet de changer la destination desdits bâtiments. La surface de plancher hors œuvre nette réalisée en extension ne pourra excéder celle du bâtiment existant.

Les constructions neuves à usage d'activité

Les bâtiments annexes (garages, abris, ...) liés aux constructions et installations autorisées dans le secteur.

6/ Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

II - Toutefois,

1) **Dans le secteur Ni soumis à des risques d'inondation**, toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Isle applicables au territoire de Bassillac ».

2) **Dans le secteur indicé « b » soumis au risque de bruit**, les constructions autorisées devront présenter une isolation acoustique conforme aux prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit en vigueur.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

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

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

---

#### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions autorisées à l'article N 2 doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation sanitaire 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 peut être admis.

Tout rejet dans le réseau public d'eaux usées devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages. Cette collectivité pourra exiger des pré-traitements et une régulation des débits.

---

#### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement individuel conformément aux dispositions de l'article N 4-2. ci-dessus doit être implantée sur un terrain d'une superficie suffisante pour assurer un traitement efficace des eaux usées.

Non réglementé pour les autres constructions et installations.

---

#### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les bâtiments annexes doivent être implantés à 15 mètres au moins de l'axe des voies publiques.

Dans le secteur Nhy, les bâtiments doivent être implantés à 5m au moins de l'axe de la voie publique.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, elle peut être réalisée en fonction des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.

Non réglementée dans les autres cas.

---

#### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

Pour les travaux d'extension visés à l'article N 2, paragraphe I lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessous

Pour les bâtiments annexes visés à l'article N 2, paragraphe I dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres.

Pour les constructions nouvelles autorisées à l'article N2, paragraphe 7

Pour les ouvrages techniques et travaux désignés à l'article N 2

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

---

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

---

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres. La règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes (garages, abris, ....).

---

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol des constructions autorisées dans le secteur Nh est limitée à 10 % de la surface du terrain d'assiette de leur implantation.

Dans le secteur Nhy, l'emprise au sol est limitée à 50%.

Non réglementée dans les autres cas.

---

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM**

---

1/ Dans le cas d'extension de constructions existantes, la hauteur à l'égout du toit de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de 1 mètre.

2/ Les bâtiments annexes doivent être édifiées sur un seul niveau (R).

3/ Dans le secteur Nh et Nhy la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit. Elle est mesurée à partir du niveau entre le sol naturel avant terrassement.

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.

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

---

**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

1 – Dispositions générales

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 dudit code rappelées ci-après restent applicables : 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.

## 2 – Dispositions particulières

Les constructions courantes à vocation d'habitat se référeront strictement à la typologie de l'habitat traditionnel ancien.

### a) Façades

Les enduits et les menuiseries extérieures devront correspondre au nuancier communal.

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 et parpaing est interdit

### b) Toitures

L'usage de tuiles vernissées est interdit.

L'aménagement ou la restauration des toitures existantes, ainsi que la couverture des extensions de constructions autorisées doivent être réalisées conformément à la pente et aux matériaux existants dans la construction initiale.

c) Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, sont soumis aux mêmes règles que les constructions principales. Lorsqu'il s'agira de construction neuve autorisée (bâtiments annexes), la toiture aura une pente inférieure ou égale à 45 %, couverte de tuiles canal, romanes ou similaires.

d) Dispositions particulières applicables aux restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture traditionnelle :

#### Ouvertures et fermetures

Lorsque les portes et les volets sont en bois, ils seront peints.

Les ouvertures auront des dimensions plus hautes que larges, en respectant les proportions et le rythme des ouvertures de l'architecture traditionnelle locale (Hauteur équivalente à environ 1.5 fois la largeur de l'ouverture) sauf si les ouvertures existantes ont des dimensions différentes (portes de grange, par exemple). En ce cas, conserver les dimensions des percements d'origine.

#### Ouvertures en toiture

Les châssis de toit ne sont autorisés que sur les versants de toit opposés à la façade principale et non vus du domaine public.

Les lucarnes seront autorisées ; leur nombre est limité à un percement par versant de toit.

### e) Dispositions particulières applicables aux constructions neuves

#### Volumétrie

Adopter une architecture inspirée des modèles traditionnels des environs. Eviter les effets de tours.

Les constructions devront présenter une volumétrie simple. Elles devront adopter un plan simple, à base rectangulaire, avec deux orientations de faîtage au plus.

#### Ouvertures et fermetures

Lorsque les portes et les volets sont en bois, ils seront peints.

Sur la façade principale et vue du domaine public, les ouvertures auront des dimensions plus hautes que larges, en respectant les proportions et le rythme des ouvertures de l'architecture traditionnelle locale (Hauteur équivalente à environ 1.5 fois la largeur de l'ouverture), à l'exception des portes de garage. Les dimensions des



percements ne sont pas réglementées sur les autres façades de la construction.

#### Ouvertures en toiture

Les châssis de toit ne sont autorisés que sur les versants de toit opposés à la façade principale et non vus du domaine public.

Les lucarnes seront autorisées ; leur nombre est limité à un percement par versant de toit.

#### Architecture contemporaine

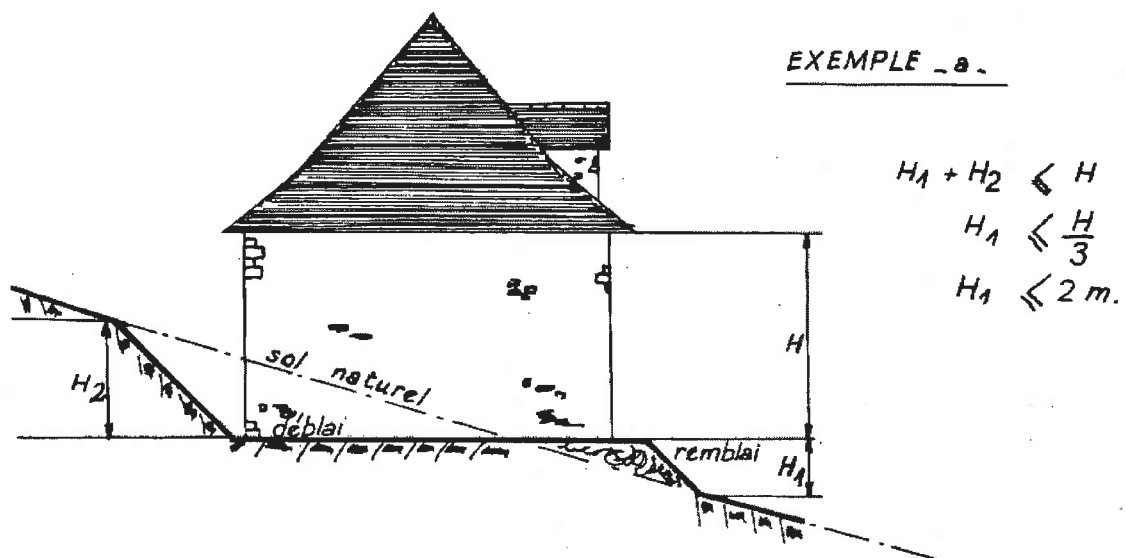
Des dispositions différentes pourront être admises pour des architectures contemporaines.

#### f) L'implantation

L'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du terrain naturel est soumise aux conditions suivantes :

\* la hauteur totale ( $H_2 + H_1$ ) des talus en déblais et remblais créés doit être au plus égale à la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit ( $H$ ),

\* la hauteur  $H_1$  des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur apparente de la construction mesurée à l'égout du toit ( $H$ ) sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue.



#### ARTICLE N 12 - 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 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

---

Non réglementés, hors des espaces boisés classés.

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

<b>SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

---

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

---

Non réglementé