

COMMUNE DE SAINT GEYRAC

PLAN LOCAL D'URBANISME



04- REGLEMENT

Elaboration prescrite le 25 Janvier 2006

Arrêté du projet en date du 03 Novembre 2010

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du : **15 DEC. 2011**

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**p.1****TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À CHAQUE ZONE****ZONES URBAINES : p.4****ZONE UA p.5****ZONE UC p.10****ZONES À URBANISER : p.15****ZONE 1AU A p.16****ZONE 2 AU A p.22****ZONE 2 AU B p.28****ZONE AGRICOLE :****ZONE A p.34****ZONES NATURELLE ET FORESTIÈRES : p.40****ZONE N1 p.41****ZONE N2 p.47**

1- DISPOSITIONS GENERALES

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L 123-1 à L123-4 et R 123-4 à R 123-14 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT GEYRAC

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

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

Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111-1 du dit code.

2) Les dispositions de l'article R 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) créées en application de l'article L 642-1 du code du patrimoine.

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

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

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

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1) Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

- Les zones urbaines

| | |
|-----------|---|
| UA | Zone urbaine dense recouvrant les centres anciens |
| UC | Zone d'extension urbaine |

- Les zones à urbaniser

1AU Zone à urbaniser à usage principal d'habitat, ouverte selon les conditions éventuellement définies aux orientations d'aménagement

2AU Zone à urbaniser après modification du PLU.

- La zone agricole A

A Zone à vocation agricole

- La zone naturelle et forestière N1

N1 Zone naturelle forestière

N2 Zone à caractère naturel comportant des habitats traditionnels

2) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L123-1 alinéa 8 du code de l'urbanisme) sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

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

4) **Les éléments (article L123-1 7^{ème} alinéa)** (de paysage, les quartiers, monuments...) à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier :

Le règlement graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLU. Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 5 : Dispositions favorisant la diversité de l'Habitat

- Articles L127-1 et L127-2 du code de l'urbanisme :
Possibilité de dépassement de la norme résultant de l'application du COS, dans la limite de 20 %, sous réserve des conditions définies par l'article L127-1.
- Article L123-2 du code de l'urbanisme :
Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le PLU peut instituer des servitudes consistant notamment :
A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements qu'il définit ;
A délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

ARTICLE 6 : Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat

- Article L128-1 et L128-2 du code de l'urbanisme :
Le dépassement du COS est autorisé, dans la limite de 20 %, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.
Un décret en conseil d'État détermine les critères.

2- DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

ZONES URBAINES U

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT GEYRAC - REGLEMENT

LES ZONES URBAINES : Zones UA

- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISÉES DU BOURG

QUALIFICATION DE LA ZONE UA

Il s'agit de la zone déjà urbanisée du bourg ancien à caractère architectural traditionnel pouvant être densifiée.

L'ensemble du territoire communal est concerné par les risques: de mouvement de terrain (à défaut d'étude spécifique) et incendie de forêt.

ARTICLE UA 0 : RAPPEL

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.
- 3) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant sur le règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.
- 4) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage d'activités industrielles
2. Les installations et constructions pour installations classées soumises à autorisation
3. Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
4. Les terrains de stationnement de caravanes
5. Les parcs d'attractions et les dépôts de véhicules réformés désignés aux articles R421-19 et R421-23 du code de l'urbanisme
6. L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévoit l'article R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
9. Les éoliennes, les fermes photovoltaïques
10. Les constructions ou installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

ARTICLE UA 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les pylônes pour l'émission-réception de signaux radioélectriques, à condition qu'ils soient nécessaires à la sécurité publique ou aux services de secours (gendarmerie, services d'incendie et de secours)

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UA1, seules sont possibles les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Le secteur UA1 c est strictement dévolu à l'extension du cimetière.

ARTICLE UA 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par une voie publique ou privée unique insérée dans la topographie existante et d'une chaussée maximum de 4.20 m et dont les caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Cette voie doit également être adaptée aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenus dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

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

ARTICLE UA 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

4 - Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.
Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les raccordements doivent être également réalisés en sous terrain.

ARTICLE UA 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

NON-REGLEMENTE

ARTICLE UA 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. L'implantation des constructions se fait soit en limite de la voie de desserte, soit avec un recul de plus de 5 m du bord de la voie de desserte.
2. Toutes les constructions doivent être implantées parallèlement aux courbes de niveau ou perpendiculairement
3. Les règles d'implantation dans la pente sont définies par:
 - les exhaussements de sols supérieurs à 0.5 m sont interdits
 - les décaissements sont autorisés uniquement pour l'implantation du volume bâti

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

ARTICLE UA 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit: sur la limite séparative, soit en recul de 3ml par rapport à la limite séparative.

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

ARTICLE UA 8: L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions doivent être implantées suivant un recul de 4 à 10 ml.

Les annexes, garages et dépendances peuvent être inclus dans la volumétrie du bâtiment principal, elles doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement au bâti principal.

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

ARTICLE UA 9: L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NON REGLEMENTE

ARTICLE UA 10: LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'à l'égout du toit des bâtiments (toitures, ouvrages techniques, cheminées et superstructures éventuelles exclues).

Règle : La hauteur à l'égout du toit ne devra pas excéder 6m (à partir du niveau topographique préexistant le plus bas).

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

ARTICLE UA 11: L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation et doit s'intégrer au cadre bâti existant.

a) Formes :

- Les toitures-terrasses sont interdites. La pente minimale des toitures est de 37 degrés
- Les toitures doivent être à deux pans, les toitures à plusieurs pans sont uniquement autorisées dans les situations de retournement du bâti en situation d'angle à 90 degrés. Les dispositifs d'éclairage des combles sont autorisés sous réserve d'un dispositif s'intégrant au contexte architectural environnant.
- les extensions des bâtiments principaux seront réalisées suivant le même plan que la toiture existante
- Les panneaux solaires sont uniquement autorisés lorsqu'ils sont dans le plan de la toiture
- Les fenêtres de toit sont autorisées.

b) Matériaux :

- Les façades devront être traitées de façon homogène. L'utilisation de couleurs vives : (rouge, jaune, vert, violet...) sont interdites tant en façade que pour les volets, huisseries et grilles. Il est préconisé d'utiliser une gamme de gris coloré.
- L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite à l'exception des murs en pierres. Néanmoins, le projet architectural devra prendre en compte l'unité de traitement de la façade et le caractère environnant de la construction.

c) Les climatiseurs

Ils devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci.

e) Clôtures :

Les clôtures en limite avec la voirie seront réalisées exclusivement sous forme de murets de pierre sèche et/ou de haies végétales composées d'au moins cinq essences.

Les projets peuvent toutefois proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par l'analyse du site et le contexte du projet.

ARTICLE UA 12: LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations nouvelles du sol, aux changements de destinations et extensions de bâtiments de la zone concernée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations.

Pour les constructions neuves ou rénovées à destination d'habitation, il sera exigé :

- un emplacement par logement.

ARTICLE UA 13: LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans le cadre de l'application du L123.1.7, les arbres remarquables repérés sur les pièces graphiques devront être préservés. Dans le cas d'abattage nécessaire ou de dégénération naturelle, le patrimoine végétal devra être renouvelé conformément aux essences préexistantes.

ARTICLE UA 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NON REGLEMENTE

LES ZONES URBAINES : Zones UC

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISÉES DES HAMEAUX EXISTANTS

QUALIFICATION DE LA ZONE UC

Il s'agit de la zone d'habitat à caractère traditionnel ayant connu des extensions urbaines récentes à caractère résidentiel :

- la Coquellerie
- les Croucharias
- la Taleyrandie

L'ensemble du territoire communal est concerné par les risques: de mouvement de terrain (à défaut d'étude spécifique) et incendie de forêt.

ARTICLE UC 0 : RAPPEL

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.
- 3) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.
- 4) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UC 1: LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage d'activités industrielles
2. Les installations et constructions pour installations classées soumises à autorisation
3. les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
4. les terrains de stationnement de caravanes
5. Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules réformés désignés aux articles R421-19 et R421-23 du code de l'urbanisme
6. L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue à l'article R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
9. Les éoliennes, les fermes photovoltaïques.
10. Les constructions ou installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

ARTICLE UC 2: LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les pylônes pour l'émission réception de signaux radioélectriques, à condition qu'ils soient nécessaires à la sécurité publique ou aux services de secours (gendarmerie, services d'incendie et de secours)

ARTICLE UC 3: LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par une voie publique ou privée unique insérée dans la topographie existante et d'une chaussée maximum de 4.20 m et dont les caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Cette voie doit également être adaptée aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Accès

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

Ces accès doivent respecter les critères minimums suivants: leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

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

ARTICLE UC 4: LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Eaux usées

Dispositions générales.

L'installation de dispositif d'assainissement non collectif est autorisée à condition de satisfaire aux obligations en vigueur.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, en limite du domaine public.

4 - Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les raccordements doivent être également réalisés en sous terrain.

ARTICLE UC 5: LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains constructibles est fixée à 1500 m² par logement, sous réserve de satisfaire aux obligations portées à l'article 4.2

ARTICLE UC 6: L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation du plus grand volume bâti doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie avec un taux de tolérance de plus ou moins 10°.

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

ARTICLE UC 7: L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait de 7 m par rapport au bord de la voie.

ARTICLE UC 8: L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions annexes doivent être implantées perpendiculairement ou parallèlement au bâtiment principal.

ARTICLE UC 9: L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas de bâtiment sur pilotis, il est interdit de clore plus de 30 % de l'espace sous pilotis.

ARTICLE UC 10: LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'à l'égout du toit des bâtiments (toitures, ouvrages techniques, cheminées et superstructures éventuelles exclues).

Règle : La hauteur à l'égout du toit ne devra pas excéder 6m (à partir du niveau topographique préexistant le plus bas).

Toutefois, une adaptation mineure est admise en cas de pente prononcée très importante ou de relief très tourmenté. Dans les cas de bâtiment sur pilotis, la hauteur maximale de la construction s'entend hors pilotis.

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

ARTICLE UC 11: L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation et doit s'intégrer au cadre bâti existant, notamment par l'analogie des volumes.

a) Formes :

- Les toitures à quatre pentes sont interdites
- Les toitures-terrasses sont autorisées à condition de prendre en compte le caractère architectural des constructions avoisinantes.
- La pente minimale des toitures est de 37 degrés hors toitures-terrasses.
- Les dispositifs d'éclairiment des combles sont autorisés.
- Les panneaux solaires sont uniquement autorisés lorsqu'ils sont dans le plan de la toiture ou toute dérogation à ce principe justifiés par l'intérêt du patrimoine bâti, ou l'impossibilité d'insertion aux modénatures architecturales traditionnelles

b) Matériaux :

- Les façades devront être traitées de façon homogène. L'utilisation de couleurs vives : (rouge, jaune, vert, violet...) sont interdits tant en façade que pour les volets, huisseries et grilles. Il est préconisé d'utiliser une gamme de gris coloré.
- L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite à l'exception des murs en pierres. Néanmoins, le projet architectural devra prendre en compte l'unité de traitement de la façade et le caractère environnant de la construction

c) Les climatiseurs

Ils devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci.

e) Clôtures :

Les clôtures en limite avec la voirie seront réalisées avec des haies végétales composées d'au moins cinq essences, doublées d'un grillage transparent (Ursus, grillage simple torsion, grille soudée...)

Les projets peuvent toutefois proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par l'analyse du site et le contexte du projet.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité. ...

ARTICLE UC 12: LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux changements de destinations et extensions de bâtiments de la zone concernée. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations.

Pour les constructions neuves ou rénovées à destination d'habitation, il sera exigé:

- deux emplacements par logement

ARTICLE UC 13: LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans le cadre de l'application du L123.1.7, les arbres remarquables repérés sur les pièces graphiques devront être préservés. Dans le cas d'abattage nécessaire ou de dégénération naturelle, le patrimoine végétal devra être renouvelé conformément aux essences préexistantes.

Plantations:

- les essences choisies pour les haies devront s'inscrire dans le contexte local et être composées d'au moins 5 essences.

ARTICLE UC 14: LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol applicable en zone UC est de 0.25.

ZONES A URBANISER AU

LES ZONES A URBANISER : Zones AU

ZONES AU:

- Zones à caractère naturel à ouvrir à l'urbanisation
- Espaces naturels en situation de clairière, constituant des sites paysagers d'intérêt

ZONES 1AU a et 2 AU a:

Création de hameaux contemporains: insertion de nouveaux logements dans un cadre paysager fort et dans l'idée d'habiter la clairière

- La Chabertie (2 AU a)
- La Rue (1 AU a)

ORIENTATIONS:

- Création d'habitats contemporains de types d'habitat individuel
- Implantation dans des espaces d'intérêts paysagers: habiter dans la clairière, habiter la limite de la clairière...
- Créer une forme urbaine cohérente, insérée dans le site, se raccordant au maillage viaire existant
- Favoriser la créativité architecturale tout en s'insérant dans le site et le contexte paysager
- Créer de nouveaux espaces publics fédérateurs

ZONES 2 AUb: - Extension du centre bourg: constructions de nouveaux logements et renforcement de la centralité du bourg

ORIENTATIONS:

- Renforcer la centralité du bourg en diversifiant l'offre de logements locatifs
- Développer une continuité avec le caractère traditionnel du centre bourg (architecture, implantation dans la pente, toiture)
- Préserver et valoriser le maillage bocager existant qui structure la physionomie du bourg
- Renforcer la densité du bâti,

LES ZONES À URBANISER: Zones 1 AU a

- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

QUALIFICATION DE LA ZONE 1 AUa

Il s'agit d'une zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation principale d'accueil d'habitat sous la forme d'éco hameaux

Elle concerne un secteur du territoire communal :

- la Rue 1 AU a

ARTICLE 1 AUa 0: RAPPEL

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.
- 3) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant dans le règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.
- 4) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 AUa 1: LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage d'activités industrielles
2. Les installations et constructions pour installations classées soumises à autorisation
3. Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
4. Les terrains de stationnement de caravanes
5. Les parcs d'attractions et les dépôts de véhicules réformés désignés aux articles R421-19 et R421-23 du code de l'urbanisme
6. L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue dans l'article R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
9. Les éoliennes, les fermes photovoltaïques à l'exception des éoliennes dont la hauteur est inférieure à 12 m.
10. Les constructions ou installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

ARTICLE 1AUa 2: LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les pylônes pour l'émission-réception de signaux radioélectriques, à condition qu'ils soient nécessaires à la sécurité publique ou aux services de secours (gendarmerie, services d'incendie et de secours)

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

Toute urbanisation parcellaire est subordonnée à l'élaboration d'un plan d'ensemble qui présente la physionomie de la zone lorsque l'ensemble des parcelles sera urbanisé.

ARTICLE 1AUa 3: LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 -Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par une voirie publique ou privée unique insérée dans la topographie existante et d'une chaussée de 3.5 m minimum à 5.00 m maximum et dont les caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Cette voie doit également être adaptée aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenus dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

ARTICLE 1AUa 4: LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Eaux usées

Dispositions générales.

L'installation de dispositif d'assainissement non collectif est autorisée à condition de satisfaire aux obligations en vigueur.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, en limite du domaine public.

4 - Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les raccordements doivent être également réalisés en sous terrain.

ARTICLE 1AUa 5: LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains constructibles est fixée à **1000m²** par logement sous réserve des conditions fixées à l'article 4.2.

ARTICLE 1AUa 6: L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. L'implantation du plus grand volume bâti doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie avec un taux de tolérance de plus ou moins 10 degrés.

L'implantation des constructions doit être en recul de 3m minimum du bord de la voie de desserte à 10m maximum.

2. Toutes les constructions doivent être implantées parallèlement aux courbes de niveau (le faîtage et la courbe de niveau doivent être parallèles), ou perpendiculairement.

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

ARTICLE 1AUa 7: L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être en compatibilité avec les orientations d'aménagement spécifiques.

Les constructions doivent être implantées soit sur la limite séparative, soit en recul de 5 m.

ARTICLE 1AUa 8: L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres doit être en compatibilité avec les orientations d'aménagement spécifiques.

Les constructions annexes doivent être implantées en recul de 5 m par rapport au bord de la voie et doivent être strictement perpendiculaires au bâtiment principal.

ARTICLE 1AU a 9: L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas de bâtiment sur pilotis, il est interdit de clore plus de 30 % de l'espace sous pilotis.

ARTICLE 1AUa 10: LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'à l'égout du toit des bâtiments (toitures, ouvrages techniques, cheminées et superstructures éventuelles exclues).

Règle : La hauteur à l'égout du toit ne devra pas excéder 6m (à partir du niveau topographique préexistant le plus bas).

Toutefois, une adaptation mineure est admise en cas de pente prononcée très importante ou de relief très tourmenté. Dans les cas de bâtiment sur pilotis, la hauteur maximale de la construction s'entend hors pilotis.

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

ARTICLE 1AUa 11: L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation et doit s'intégrer au cadre bâti existant, notamment par l'analogie des volumes.

a) Formes:

- Les toitures-terrasses sont autorisées.
- Les toitures végétalisées sont autorisées.
- La pente minimale des toitures n'est pas réglementée.
- Les toitures à quatre pentes sont interdites
- Les dispositifs d'éclairage des combles sont autorisés uniquement dans le plan de la toiture.
- Les panneaux solaires sont uniquement autorisés lorsqu'ils sont dans le plan de la toiture ou toute dérogation à ce principe justifiés par l'intérêt du patrimoine bâti, ou l'impossibilité d'insertion aux modénatures architecturales traditionnelles

b) Matériaux:

- Les façades devront être traitées de façon homogène.
- L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts

Néanmoins, le projet architectural devra prendre en compte l'unité de traitement de la façade et le caractère environnant de la construction

c) Les climatiseurs

Ils devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci.

e) Clôtures et abords :

La hauteur des portails et clôtures est limitée à 1.00 m de hauteur. Ils devront être transparents (Ursus, grillage simple torsion, grille soudée...) et pourront être plantés d'une haie mixte composée d'au moins cinq essences.

Les projets peuvent toutefois proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par l'analyse du site et le contexte du projet.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité. ...

ARTICLE 1AU a 12: LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux changements de destinations et extensions de bâtiments de la zone concernée. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations.

Pour les constructions neuves ou rénovées à destination d'habitation, il sera exigé :

- deux emplacements par logement

ARTICLE 1AU a 13: LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans le cadre de l'application du L123.1.7, les arbres remarquables repérés sur les pièces graphiques devront être préservés. Dans le cas d'abattage nécessaire ou de dégénération naturelle, le patrimoine végétal devra être renouvelé conformément aux essences préexistantes.

Plantations:

- les essences choisies pour les haies devront s'inscrire dans le contexte local et être composées d'au moins 5 essences.
- dans une marge de recul de 3 à 7 ml du bord de la voie de desserte, la plantation de deux arbres à caractère forestier de haute tige par logement

ARTICLE 1AU a 14: LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NON REGLEMENTE

LES ZONES A URBANISER : Zones 2 AU a

- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

QUALIFICATION DE LA ZONE 2 AU a

Il s'agit d'une zone à urbaniser après modification du PLU à court ou moyen terme à vocation principale d'accueil d'habitat sous la forme d'éco hameaux

Elle concerne un secteur du territoire communal:

- la Chabertie 2AU a

ARTICLE 2 AUa 0: RAPPEL

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.
- 3) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.
- 4) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 AUa 1: LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites : les occupations et utilisations de sol non soumises à des conditions particulières conformément à l'article 2AU.2 ainsi que les changements de destination.

Sont interdites les éoliennes, les fermes photovoltaïques à l'exception des éoliennes dont la hauteur est inférieure à 12 m.

ARTICLE 2AUa 2: LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve de respecter et de ne pas compromettre les conditions d'aménagement et d'équipement définis par les orientations d'aménagements, de quartiers ou de secteurs, et le règlement, écrit et graphique, peuvent être autorisés:

- 1) Les constructions, installations, aménagements, affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2) La restauration ou l'extension des constructions existantes, ainsi que leurs annexes.
- 3) Les clôtures nécessitées par les constructions, installations précitées ou existantes.
- 4) Les affouillements et exhaussements du sol nécessités par les constructions, installations et aménagements précités, ainsi que ceux nécessités par des fouilles archéologiques.
- 5) Les installations nécessaires à la production d'énergies (photovoltaïques, éoliennes...) à condition que les énergies produites soient uniquement nécessaires aux constructions situées et autorisées dans la zone.

ARTICLE 2AUa 3: LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 -Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par une voie publique ou privée unique insérée dans la topographie existante et d'une chaussée de 3.5 m minimum à 5.00 m maximum et dont les caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Cette voie doit également être adaptée aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenus dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

ARTICLE 2AUa 4: LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Eaux usées

Dispositions générales.

L'installation de dispositif d'assainissement non collectif est autorisée à condition de satisfaire aux obligations en vigueur.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, en limite du domaine public.

4 - Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les raccordements doivent être également réalisés en sous terrain.

ARTICLE 2AUa 5: LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains constructibles est fixée à 1000 m² par logement sous réserve des conditions fixées à l'article 4.2.

ARTICLE 2AUa 6: L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. L'implantation du plus grand volume bâti doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie avec un taux de tolérance de plus ou moins 10 degrés.

L'implantation des constructions doit être en recul de 3 m minimum du bord de la voie de desserte à 10 m maximum.

2. Toutes les constructions doivent être implantées parallèlement aux courbes de niveau (le faitage et la courbe de niveau doivent être parallèles), ou perpendiculairement sous réserve de respecter les principes d'implantation dans la topographie.

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

ARTICLE 2AUa 7: L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être en compatibilité avec les orientations d'aménagement spécifiques.

Les constructions doivent être implantées soit sur la limite séparative, soit en recul de 5 m.

ARTICLE 2AUa 8: L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres doit être en compatibilité avec les orientations d'aménagement spécifiques.

Les constructions annexes doivent être implantées en recul de 5 m par rapport au bord de la voie et doivent être strictement perpendiculaires au bâtiment principal.

ARTICLE 2AUa 9: L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas de bâtiment sur pilotis, il est interdit de clore plus de 30 % de l'espace sous pilotis.

ARTICLE 2AUa 10: LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'à l'égout du toit des bâtiments (toitures, ouvrages techniques, cheminées et superstructures éventuelles exclus).

Règle : La hauteur à l'égout du toit ne devra pas excéder 6m (à partir du niveau topographique préexistant le plus bas).

Toutefois, une adaptation mineure est admise en cas de pente prononcée très importante ou de relief très tourmenté. Dans les cas de bâtiment sur pilotis, la hauteur maximale de la construction s'entend hors pilotis.

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

ARTICLE 2AUa 11: L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation et doit s'intégrer au cadre bâti existant, notamment par l'analogie des volumes.

a) Formes:

- Les toitures-terrasses sont autorisées.
- Les toitures végétalisées sont autorisées.
- La pente minimale des toitures n'est pas réglementée.
- Les toitures à quatre pentes sont interdites

- Les dispositifs d'éclairage des combles sont autorisés uniquement dans le plan de la toiture.
- Les panneaux solaires sont uniquement autorisés lorsqu'ils sont dans le plan de la toiture ou toute dérogation à ce principe justifiés par l'intérêt du patrimoine bâti, ou l'impossibilité d'insertion aux modénatures architecturales traditionnelles

b) Matériaux :

- Les façades devront être traitées de façon homogène.
- L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts

Néanmoins, le projet architectural devra prendre en compte l'unité de traitement de la façade et le caractère environnant de la construction

c) Les climatiseurs

Ils devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci.

e) Clôtures et abords:

La hauteur des portails et clôtures est limitée à 1.00 m de hauteur. Ils devront être transparents (Ursus, grillage simple torsion, grille soudée...) et pourront être plantés d'une haie mixte composée d'au moins cinq essences.

Les projets peuvent toutefois proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par l'analyse du site et le contexte du projet.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

ARTICLE 2AUa 12: LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux changements de destinations et extensions de bâtiments de la zone concernée. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations.

Pour les constructions neuves ou rénovées à destination d'habitation, il sera exigé:

- deux emplacements par logement

ARTICLE 2AUa 13: LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans le cadre de l'application du L123.1.7, les arbres remarquables repérés sur les pièces graphiques devront être préservés. Dans le cas d'abattage nécessaire ou de dégénération naturelle, le patrimoine végétal devra être renouvelé conformément aux essences préexistantes.

Plantations:

- les essences choisies pour les haies devront s'inscrire dans le contexte local et être composées d'au moins 5 essences.
- dans une marge de recul de 3 à 7 ml du bord de la voie de desserte, la plantation de deux arbres à caractère forestier de haute tige par logement

ARTICLE 2AUa 14: LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NON REGLEMENTE

LES ZONES À URBANISER: Zones 2 AU b

- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

QUALIFICATION DE LA ZONE 2 AU b

Il s'agit d'une zone à urbaniser après modification du PLU, à moyen ou long terme à vocation principale d'accueil d'habitat en prolongement du centre bourg ancien.

Elle concerne le secteur à l'Ouest du bourg.

L'ensemble du territoire communal est concerné par les risques: de mouvement de terrain (à défaut d'étude spécifique) et incendie de forêt.

ARTICLE 2Aub 0: RAPPEL

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.
- 3) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.
- 4) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2Aub 1: LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage d'activités industrielles
2. Les installations et constructions pour installations classées soumises à autorisation
3. les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
4. les terrains de stationnement de caravanes
5. Les parcs d'attractions et les dépôts de véhicules réformés désignés aux articles R421-19 et R421-23 du code de l'urbanisme
6. L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue à l'article R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
9. Les éoliennes, les fermes photovoltaïques.
10. Les constructions ou installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

ARTICLE 2Aub 2: LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve de respecter et de ne pas compromettre les conditions d'aménagement et d'équipement, définis par les orientations d'aménagements, de quartiers ou de secteurs, et le règlement, écrit et graphique, peuvent être autorisés:

- 1) Les constructions, installations, aménagements, affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2) La restauration ou l'extension des constructions existantes, ainsi que leurs annexes.
- 3) Les clôtures nécessitées par les constructions, installations précitées ou existantes.
- 4) Les affouillements et exhaussements du sol nécessités par les constructions, installations et aménagements précités, ainsi que ceux nécessités par des fouilles archéologiques.

ARTICLE 2Aub 3: LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Voirie

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

Dans tous les cas, la chaussée de la voie devra présenter une largeur minimale de **quatre mètres**.

2- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenus dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Ces accès doivent respecter les critères minimums suivants :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie permettant d'accéder avec le risque le plus faible pour la circulation générale

ARTICLE 2Aub 4: LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, en limite du domaine public.

4 - Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière. Tous les réseaux créés doivent être réalisés en sous terrain.

ARTICLE 2Aub 5: LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains constructibles est fixée à 250 m² par logement.

ARTICLE 2AUB 6: L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. L'implantation des constructions est soit en recul de 1.40 m du bord de la voie de desserte, soit en recul d'au moins 6.4 ml du bord de la voie de desserte.
2. Toutes les constructions doivent être implantées parallèlement aux courbes de niveau (le faitage et la courbe de niveau doivent être parallèles), ou perpendiculairement
3. Les règles d'implantation dans la pente sont définies par:
 - les exhaussements de sols supérieurs à 0.5 m sont interdits
 - les décaissements sont autorisés, mais ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur

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

ARTICLE 2AUB 7: L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit: sur la limite séparative, soit en recul de 5ml.
Les annexes, garages et dépendances peuvent être inclus dans la volumétrie du bâtiment principal, elles doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement au bâti principal.

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

ARTICLE 2AUB 8: L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions doivent être implantées soit en: limite séparative, soit en recul de 5 ml. Les annexes, garages et dépendances doivent être inclus dans la volumétrie du bâtiment principal.

ARTICLE 2AUB 9: L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NON RÉGLEMENTÉ

ARTICLE 2AUB 10: LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'à l'égout du toit des bâtiments (toitures, ouvrages techniques, cheminées et superstructures éventuelles exclues).

La hauteur totale à l'égout ne devra pas excéder 6m.

Toutefois, des adaptations mineures sont admises dans certains cas, en pente prononcée très importante ou de relief très tourmenté.

ARTICLE 2AUB 11: L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation et doit s'intégrer au cadre bâti existant, notamment par l'analogie des volumes.

a) Formes :

- Les toitures-terrasses sont interdites. La pente minimale des toitures est de 37 degrés.
- Les toitures doivent être à deux pans, les toitures à plusieurs pans sont uniquement autorisées dans les situations de retournement du bâti en situation d'angle à 90 °. Les dispositifs d'éclaircissement des combles sont autorisés sous réserve d'un dispositif s'intégrant au contexte architectural environnant.
- Les panneaux solaires sont uniquement autorisés lorsqu'ils sont dans le plan de la toiture ou toute dérogation à ce principe justifiés par l'intérêt du patrimoine bâti, ou l'impossibilité d'insertion aux modénatures architecturales traditionnelles

b) Matériaux :

- Les façades devront être traitées de façon homogène. L'utilisation de couleurs vives: rouge, jaune, vert, violet, sont interdites tant en façade que pour les volets, huisseries et grilles. Il est préconisé d'utiliser une gamme de gris coloré.
- L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite à l'exception des murs en pierres. Néanmoins, le projet architectural devra prendre en compte l'unité de traitement de la façade et le caractère environnant de la construction.

c) Les climatiseurs

Ils devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci.

d) Clôtures :

Les clôtures de tout type sont interdites sur l'espace ou jardin donnant sur la voie d'accès à la façade principale. Les clôtures en limite séparative ou sur l'arrière des parcelles seront réalisées avec des haies végétales composées d'au moins cinq essences, doublées d'un grillage transparent (Ursus, grillage simple torsion, grille soudée...). Les projets peuvent toutefois proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par l'analyse du site et le contexte du projet. Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

ARTICLE 2AUB 12: LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments de la zone concernée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations.

Par logement, il sera exigé :

- deux emplacements sur la partie non close du terrain lui-même (logement supérieur à 90m² de SHON)
- un emplacement par logement inférieur à 90 m²

Chaque place de stationnement sera plantée d'un arbre de haute tige.

Pour les constructions et équipements publics, il sera aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 2Aub 13: LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans le cadre de l'application du L123.1.7, les arbres remarquables repérés sur les pièces graphiques devront être préservés. Dans le cas d'abattage nécessaire ou de dégénération naturelle, le patrimoine végétal devra être renouvelé conformément aux essences préexistantes.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il est exigé un espace libre représentant au minimum 25 % de l'unité foncière d'un seul tenant et comportant à minima :

- plantations : 1 arbre pour 100 m²,
- une aire de jeux composée au minimum d'un agrée pour 4 logements

ARTICLE 2Aub 14: LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NON REGLEMENTE

LES ZONES AGRICOLES : Zones A

ZONES A

- Parcelles agricoles non bâties pour l'agriculture ou
- Communes
- Espaces qui organisent les systèmes de culture sur l'ensemble du territoire communal à
- Préserver
- Favoriser l'installation de nouvelles entreprises agricoles et l'habitat rural

ZONES AGRICOLES A

- Fond de vigne de la Gironde

ORIENTATIFS

- Favoriser la vocation agricole des zones
- Préserver les zones agricoles existantes
- Favoriser les activités de loisirs et les extensions de l'habitat rural
- Préserver les zones agricoles existantes

LES ZONES AGRICOLES : Zones A

ZONES A:

- Parcelles agricoles reconnues pour leurs intérêts agronomiques, biologiques ou économiques
- Espaces qui organisent les systèmes de clairière sur l'ensemble du territoire communal, à préserver
- Espaces ouverts des fonds de vallées qui créent une diversité paysagère et qui structurent des vues, à préserver
 - Collines agrosylvicoles des plateaux Nord et Sud
 - Fond de vallée de St Geyrac

ORIENTATIONS:

- *Préserver la valeur agronomique des sols*
- *Préserver la qualité des paysages agricoles*
- *Insérer les constructions existantes et les extensions de l'habitat et la création de bâtis agricole au contexte paysager fort*

ARTICLE A 0: RAPPEL

- 1) L'édification de clôtures, autres que celles nécessaires à l'activité agricole, est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.
- 3) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.
- 4) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 1: LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol non soumises à des conditions particulières conformément à l'article A 2, ainsi que les changements de destination autres que celles visées à l'article A2 (bâti agricole d'intérêt architectural ou patrimonial identifié).

Sont interdites les éoliennes, les fermes photovoltaïques à l'exception des éoliennes dont la hauteur est inférieure à 12 m.

ARTICLE A 2: LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1/Les constructions, installations, aménagements, affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'exploitation agricole ;
- 2/Les constructions, installations, aménagements, affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- 3/L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole.
- 4/Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole (lorsque la résidence sur l'exploitation est strictement indispensable à l'exercice de l'activité agricole) à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.
Elles devront être implantées à moins de 150 mètres de bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante
- 5/Les annexes des constructions autorisées dans la zone.
- 6/L'entretien et la restauration des éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L123-1 7^{ème} alinéa) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.
- 7/Les pylônes pour l'émission-réception de signaux radioélectriques.
- 8/Les démolitions
- 9/Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation de ressources naturelles, à condition qu'elles soient nécessaires à une activité agricole.
- 10/Le changement de destination du bâti agricole d'intérêt architectural ou patrimonial d'intérêt.

ARTICLE A 3: LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par une voie publique ou privée unique insérée dans la topographie existante et d'une chaussée de 3.5 m maximum et dont les caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Cette voie doit également être adaptée aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenus dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

ARTICLE A 4: LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Eaux usées

Dispositions générales.

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseaux, ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, en limite du domaine public.

4 - Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les raccordements doivent être également réalisés en sous terrain.

ARTICLE A 5: LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

NON REGLEMENTE

ARTICLE A 6: L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions doit être en recul de 20m minimums du bord de la voie de desserte

Toutes les constructions doivent être implantées parallèlement aux courbes de niveau (le faîtage et la courbe de niveau doivent être parallèles),

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

ARTICLE A 7: L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

NON REGLEMENTE

ARTICLE A 8: L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

NON REGLEMENTE

ARTICLE A 9: L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NON REGLEMENTE

ARTICLE A 10: LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 Définition

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la dite façade.

2 Règles

La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 6 mètres.

Toutefois dans le cas d'extension de constructions existantes, la hauteur de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre.

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

ARTICLE A 11: L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation et doit s'intégrer au cadre bâti existant, notamment par l'analogie des volumes.

a) Formes:

Les bâtiments supérieurs à 30 m de longueur devront être séquencés par un changement d'orientation ou de traitement architectural.

Les panneaux solaires sont uniquement autorisés lorsqu'ils sont dans le plan de la toiture à l'exception des toitures-terrasses.

b) Matériaux:

- Les façades devront être traitées de façon homogène. L'utilisation de couleurs vives : (rouge, jaune, vert, violet...) sont interdites tant en façade que pour les volets, huisseries et grilles. Il est préconisé d'utiliser une gamme de gris coloré. - L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite à l'exception des murs pierres. Néanmoins, le projet architectural devra prendre en compte l'unité de traitement de la façade et le caractère environnant de la construction

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

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

e) Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

f) Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

e) Clôtures et abords:

Les clôtures en limite avec la voirie seront réalisées avec des haies végétales composées d'au moins cinq essences ou de clôtures agricoles (de type Ursus, barbelé...)

Les projets peuvent toutefois proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par l'analyse du site et le contexte du projet.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

ARTICLE A 12: LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même. Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE A 13: LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans le cadre de l'application du L123.1.7, les arbres remarquables repérés sur les pièces graphiques devront être préservés. Dans le cas d'abattage nécessaire ou de dégénération naturelle, le patrimoine végétal devra être renouvelé conformément aux essences préexistantes.

La construction devra s'intégrer au contexte paysager :

- insertion dans le site
- insertion des matériaux
- insertion topographique
- les arbres ou structures végétales telles que des haies abattus devront être replantés

ARTICLE A 14: LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

ZONES NATURELLES N

LES ZONES NATURELLES: Zones N

Il s'agit d'une zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de son caractère d'espace naturel.

ZONES N1:

- *Zones à caractère naturel reconnues pour leurs intérêts paysager, environnemental et pour la qualité des boisements*
- *Espaces qui structurent les paysages boisés de la commune, à préserver*
 - *Espaces de plateaux boisés au Sud Est de la commune, et plateaux boisés au Nord Est*
 - *Versants boisés de la vallée du St Geyrac*
 - *Nombreux espaces de talwegs....*

ZONES N2: *Zone à caractère naturel comportant un habitat existant dispersé traditionnel identifié sous la forme de secteur N2h*

ORIENTATIONS:

- *Préserver la qualité des paysages en limitant la constructibilité à l'extension et au changement de destination*
- *Assurer la préservation du patrimoine architectural dans le cadre des changements de destination*

LES ZONES URBAINES: Zones N 1

- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N 1

Les zones N1 concernent les espaces de plateaux boisés au Sud Est de la commune, les plateaux boisés au Nord Est, les versants boisés de la vallée du St Geyrac et les nombreux talwegs.

L'ensemble du territoire communal est concerné par les risques: de mouvement de terrain (à défaut d'étude spécifique) et incendie de forêt.

ARTICLE N1 0: RAPPEL

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.
- 3) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.
- 4) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N1 1: LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol non soumises à des conditions particulières conformément à l'article N1-2, ainsi que les changements de destination.

Sont interdites les éoliennes, les fermes photovoltaïques à l'exception des éoliennes dont la hauteur est inférieure à 12 m.

ARTICLE N1 2: LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1/les constructions, installations, aménagements, affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2/L'aménagement, la restauration, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, avec la condition supplémentaire suivante en cas d'extension. L'extension cumulée à compter de la date d'approbation du PLU ne pourra pas dépasser 50m² d'emprise au sol.
- 3) La reconstruction (sans changement de destination) des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle.
- 4) Les annexes des constructions existantes ou autorisées dans la zone, à condition que leurs emprises au sol cumulées à compter de la date d'approbation du PLU soient inférieures ou égales à vingt mètres carrés.
- 5) Les observatoires de la faune, à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à dix mètres carrés.
- 6) Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques.
- 7) L'entretien et la restauration des éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L123-1 7^{ème} alinéa) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.
- 8) Les pylônes pour l'émission-réception de signaux radioélectriques .

ARTICLE N1 3: LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par une voie publique ou privée unique insérée dans la topographie existante et d'une chaussée maximum de 4.20 m et dont les caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Cette voie doit également être adaptée aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenus dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Ces accès doivent respecter les critères minimums suivants: leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

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

ARTICLE N1 4: LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

Toute construction ou installation réalisée dans le cadre des conditions particulières du règlement ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Eaux usées

Dispositions générales.

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, en limite du domaine public.

4 - Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les raccordements doivent être également réalisés en sous terrain.

ARTICLE N1 5: LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

NON REGLEMENTE

ARTICLE N1 6: L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions doit être en recul de 20 mètres minimums du bord de la voie de desserte
Toutes les constructions doivent être implantées parallèlement aux courbes de niveau (le faitage et la courbe de niveau doivent être parallèles),

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

ARTICLE N1 7: L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

NON REGLEMENTE

ARTICLE N1 8: L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

NON REGLEMENTE

ARTICLE N1 9: L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NON REGLEMENTE

ARTICLE N1 10: LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'à l'égout du toit des bâtiments (toitures, ouvrages techniques, cheminées et superstructures éventuelles exclues).

Règle : La hauteur à l'égout du toit ne devra pas excéder 6m (à partir du niveau topographique préexistant le plus bas).

Toutefois, une adaptation mineure est admise en cas de pente prononcée très importante ou de relief très tourmenté.
Dans les cas de bâtiment sur pilotis, la hauteur maximale de la construction s'entend hors pilotis.

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

ARTICLE N° 11: L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation et doit s'intégrer au cadre bâti existant, notamment par l'analogie des volumes.

a) Formes:

- La pente minimale des toitures n'est pas règlementée.
- Les toitures à quatre pentes sont interdites
- Les toitures-terrasses sont autorisées à condition de prendre en compte le caractère architectural des constructions avoisinantes.
- La pente minimale des toitures est de 37 degrés.
- Les dispositifs d'éclairage des combles sont autorisés uniquement dans le plan de la toiture
- Les panneaux solaires sont uniquement autorisés lorsqu'ils sont dans le plan de la toiture ou toute dérogation à ce principe justifiés par l'intérêt du patrimoine bâti, ou l'impossibilité d'insertion aux modénatures architecturales traditionnelles

b) Matériaux:

- Les façades devront être traitées de façon homogène. L'utilisation de couleurs vives : (rouge, jaune, vert, violet...) sont interdites tant en façade que pour les volets, huisseries et grilles. Il est préconisé d'utiliser une gamme de gris coloré.
- L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite à l'exception des murs en pierres. Néanmoins, le projet architectural devra prendre en compte l'unité de traitement de la façade et le caractère environnant de la construction

c) Les climatiseurs

Ils devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci.

e) Clôtures :

Les clôtures en limite avec la voirie seront réalisées avec des haies végétales composées d'au moins cinq essences, doublées d'un grillage transparent.

Les projets peuvent toutefois proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par l'analyse du site et le contexte du projet.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité. ...

ARTICLE N° 12: LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux changements de destinations et extensions de bâtiments de la zone concernée. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations.

Pour les constructions neuves ou rénovées à destination d'habitation, il sera exigé:

- un emplacement par logement

ARTICLE N° 13: LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans le cadre de l'application du L123.1:7, les arbres remarquables repérés sur les pièces graphiques devront être préservés. Dans le cas d'abattage nécessaire ou de dégénération naturelle, le patrimoine végétal devra être renouvelé conformément aux essences préexistantes.

ARTICLE N° 14: LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

LES ZONES URBAINES: Zones N 2

- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N 2

La zone N2 comporte des secteurs N2h correspondant à des constructions existantes où l'extension mesurée des constructions existantes, la rénovation et le changement de destination sont autorisés sous conditions.

L'ensemble du territoire communal est concerné par les risques: de mouvement de terrain (à défaut d'étude spécifique) et incendie de forêt.

ARTICLE N2 0 : RAPPEL

- 1) L'édification des clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration au titre du code de l'urbanisme.
- 2) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.
- 3) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant dans le règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.
- 4) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N2 1: LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol non soumises à des conditions particulières conformément à l'article N2-2, ainsi que les changements de destination en dehors des zones N2h.

Sont interdites les éoliennes, les fermes photovoltaïques à l'exception des éoliennes dont la hauteur est inférieure à 12 m.

ARTICLE N2 2: LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les changements de destination sont possibles uniquement dans les secteurs N2h et à condition que les bâtiments existent antérieurement au 1^{er} janvier 1960.

- 1) Les constructions, installations, aménagements, affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2) La restauration, l'extension des constructions existantes
- 3) La reconstruction (sans changement de destination) des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle.
- 4) Les annexes des constructions existantes ou autorisées dans la zone,
- 5) Les observatoires de la faune, à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à dix mètres carrés.
- 6) Les constructions, extensions de constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation forestière.
- 7) Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques.
- 8) L'entretien et la restauration des éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L123-1 7^{ème} alinéa) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.
- 9) Les pylônes pour l'émission-réception de signaux radioélectriques.
- 10) Les démolitions.
- 12) Les clôtures nécessitées par les constructions, installations et aménagements existants ou autorisés ci-dessus.

ARTICLE N2 3: LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Voirie

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

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Accès

Les constructions, installations et aménagements autorisés doivent avoir accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenus dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Ces accès doivent respecter les critères minimums suivants :

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

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

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

ARTICLE N2 4: LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

Toute construction ou installation réalisée dans le cadre des conditions particulières du règlement ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes

2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, en limite du domaine public.

1 - Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques ou de réseaux pré-existants en aérien.

ARTICLE N2 5: LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

NON REGLEMENTE

ARTICLE N2 6: L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les zones N2, les constructions doivent être implantées à 20 m de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans les zones N2h, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 m par rapport aux voies et emprises publiques.

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

ARTICLE N2 7: L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

NON REGLEMENTE

ARTICLE N2 8: L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

NON REGLEMENTE

ARTICLE N2 9: L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

- L'extension cumulée à compter de la date d'approbation du PLU ne pourra pas dépasser 50m² d'emprise au sol.
- Pour les annexes des constructions existantes ou autorisées dans la zone: leurs emprises au sol cumulées à compter de la date d'approbation du PLU doit être inférieure ou égale à 20m².
- Pour les observatoires de la faune: leur emprise au sol doit être inférieure ou égale à 10m².

ARTICLE N2 10: LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur:

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'à l'égout du toit des bâtiments (toitures, ouvrages techniques, cheminées et superstructures éventuelles exclues).

Règle: La hauteur à l'égout du toit ne devra pas excéder 6m (à partir du niveau topographique préexistant le plus bas).

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

ARTICLE N2 11: L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation et doit s'intégrer au cadre bâti existant, notamment par l'analogie des volumes.

Le changement de destination ne remettra pas en cause la volumétrie du bâtiment ancien, les ouvertures principales et les modénatures de détails.

a) Formes:

- La pente minimale des toitures est de 37 degrés
- Les dispositifs d'éclairiment des combles sont autorisés sous réserve d'un dispositif s'intégrant au contexte architectural environnant.
- Les panneaux solaires sont uniquement autorisés lorsqu'ils sont dans le plan de la toiture ou toute dérogation à ce principe justifiés par l'intérêt du patrimoine bâti, ou l'impossibilité d'insertion aux modénatures architecturales traditionnelles
- Les fenêtres de toit sont autorisées.

b) Matériaux:

- Les façades devront être traitées de façon homogène. L'utilisation de couleurs vives: (rouge, jaune, vert, violet...) sont interdites tant en façade que pour les volets, huisseries et grilles. Il est préconisé d'utiliser une gamme de gris coloré.
- L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdite à l'exception des murs pierres. Néanmoins, le projet architectural devra prendre en compte l'unité de traitement de la façade et le caractère environnant de la construction.

c) Les climatiseurs

Ils devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci.

d) Clôtures :

Les clôtures en limite avec la voirie seront réalisées avec des haies végétales composées d'au moins cinq essences, doublées d'un grillage transparent.

Les projets peuvent toutefois proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par l'analyse du site et le contexte du projet.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité. ...

ARTICLE N2 12: LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

NON REGLEMENTE

ARTICLE N2 13: LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans le cadre de l'application du L123.1.7, les arbres remarquables repérés sur les pièces graphiques devront être préservés. Dans le cas d'abattage nécessaire ou de dégénération naturelle, le patrimoine végétal devra être renouvelé conformément aux essences préexistantes.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un aménagement paysagé destiné à réduire leur impact dans le paysage.

ARTICLE N2 14: LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET.

