

## Communauté de Communes du Terroir de la Truffe



PRESCRIT par délibération du conseil communautaire  
le : 30/07/2002

ARRETE par délibération du conseil communautaire  
le : 04/10/2005

MIS A L'ENQUETE publique par arrêté du président  
le : 23/02/2006

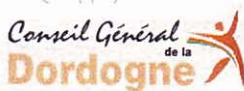
APPROUVE par délibération du conseil communautaire  
le : 18/10/2006

PIECE N°: 4

Règlement



Avec le concours de:



**Communauté de Communes  
Du  
Terroir de la Truffe**

Paunat – Sainte Alvère – Saint Laurent des Bâtons – Trémolat

REGLEMENT

## TABLE DES MATIERES

I - DISPOSITIONS GENERALES	3
II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	8
- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	15
- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	23
- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	31
III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	39
- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I AU	40
- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II AU	48
IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	53
- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	54
V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	61
- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	62



## I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R 123-1, R 123-4 et R 123-9 du code de l'urbanisme.

## ARTICLE 1

### CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe.

## ARTICLE 2

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

1) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111-2 à R 111-24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 qui restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111-1 du dit code.

Outre les dispositions ci-dessus, relatives aux articles R 111-2 à R 111-24, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire.

Notamment, dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera, au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques (arrêt des travaux immédiat et déclaration au Maire de la commune).

Les dispositions de l'article L 111-1-4, en bordure des voies classées à grande circulation, s'appliquent également aux zones traversées par ces voies.

2) Se superposent de plus aux dispositions prévues aux titres II et III 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

### OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DECLARATION OU AUTORISATION EN RAISON DE LA MISE EN APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

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

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

4) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

## ARTICLE 4

### DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

#### → Les zones urbaines

UA	Zone urbaine dense correspondant aux centres anciens
UB	Zone urbaine de première extension des centres anciens,
UC	Zone d'extension des villages et hameaux
UY	Zone urbaine affectée aux activités.

Ces zones comprennent les sous-secteurs suivants :

- UAi, UBi, UCi concernés par le risque d'inondation
- UCa correspondant aux noyaux anciens des villages et hameaux importants

#### → Les zones à urbaniser

Elles comprennent deux secteurs :

IAU	Zone à urbaniser à court terme, à usage principal d'habitat. Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement
IIAU	Zone à urbaniser à long terme, à usage principal d'habitat. Les réseaux n'ont pas une capacité suffisante et l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

La zone IAU comprend les sous-secteurs suivants :

IAUa autorisant uniquement les opérations groupées présentant un minimum de 4 lots.

IAUb autorisant uniquement les opérations groupées présentant un minimum de 3 lots.

#### → La zone agricole A

#### → La zone naturelle et forestière N

Elle comprend les cinq secteurs suivants:

- Nh où des constructions peuvent être autorisées sous condition (cf. R 123-8, dernier alinéa).

- NL susceptibles d'accueillir des activités à usage de loisirs.
- Nc susceptibles d'accueillir des activités de camping
- Nb recouvrant les milieux humides fragiles associés au réseau hydrographique de surface ainsi que les principaux vallons.
- Ni recouvrant les secteurs naturels concernés par le risque d'inondation

2) Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : ils sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

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

## ARTICLE 5

### ADAPTATIONS MINEURES

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

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

## II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

#### ZONE URBAINE ANCIENNE ET DENSE, D'HABITATIONS, DE COMMERCE ET DE SERVICES

##### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central, d'habitations, de commerces et de services. Ce caractère est traduit par la forte densité des constructions et leur implantation, généralement en ordre continu le long des voies.

Cette zone correspond aux centres anciens des bourgs de Paunat, Saint Laurent des Bâtons, Sainte Alvère et Trémolat.

La desserte par l'assainissement collectif est effective ou prévue à moyen terme, sous réserve que cette filière soit préconisée par le schéma communal d'assainissement.

## ARTICLE UA 1

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les terrains de camping
- les terrains de stationnement de caravanes
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme
- les constructions à usage agricole

## ARTICLE UA 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UA 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, sont admises à condition de respecter :

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

Dans les secteurs urbains concernés par le risque d'inondation (secteurs UAi), les règles qui s'appliquent sont celles qui résultent de l'atlas des zones inondables et du document « doctrine et préconisations de la MISE », annexés au présent règlement.

## ARTICLE UA 3

### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1) Voirie

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

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

#### 2) Accès

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

Les caractéristiques géométriques des accès devront 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.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- routes départementales
- voies communautaires,
- voies communales,
- chemin rural

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté, lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

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

#### ARTICLE UA 4

#### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

##### 1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>e</sup>alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

##### 2) Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>e</sup> alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

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

Les raccordements devront être dissimulés de manière à éviter tout câble visible en façade

Les installations nécessaires au fonctionnement des réseaux (transformateurs, etc.) et le mobilier associé (cabine téléphonique, candélabres, mats, etc.) seront mis en œuvre dans un souci d'intégration harmonieuse à l'environnement urbain.

L'enfouissement des réseaux électriques et téléphoniques, existants et à créer, est préconisé.

##### 3) Assainissement

##### a - Dispositions générales

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

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

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

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition que les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc.) et la nature du sol, permettent de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Le schéma d'assainissement servira de guide à la définition de la filière à mettre en place.

En outre, les installations devront être conçues et établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

#### **ARTICLE UA 5**

##### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article 4-3 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

#### **ARTICLE UA 6**

##### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

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

- Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ayant au moins 20 mètres de façade sur voie. Dans ce cas, le recul sera au moins égal à 5 mètres.

- Lorsque la construction prolonge une construction existante en bon état, édifiée en retrait de l'alignement.

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

- Dans le centre bourg de Ste Alvère où s'appliquent les dispositions du plan d'alignement.

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

#### **ARTICLE UA 7**

##### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

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

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

#### **ARTICLE UA 8**

##### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1) La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

#### **ARTICLE UA 9**

##### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

#### **ARTICLE UA 10**

##### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé. A défaut de bâtiments directement limitrophes, il sera fait référence aux constructions les plus proches.

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

#### **ARTICLE UA 11**

##### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

1) Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **2) Prescriptions particulières pour les bâtiments à usage d'habitation**

### **a - Façades**

Sont interdits :

- les enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc.

### **b - Toitures**

Les couvertures devront être réalisées en tuiles terre cuite :

- de type canaux, romanes canaux, de nuances variées, pour les pans de toiture à faible pente,
- de type plates, petit moule, traditionnelles de teinte rouge ou vieillie surface, pour les pans de toiture à forte pente.

L'utilisation de tuiles "mécaniques", de tuiles bétons, et d'autres matériaux de couverture du type industriel, fibrociment, plastique, tôle, est interdite.

Pour les établissements recevant du public, des couvertures de conception nouvelle, tant par les matériaux utilisés que par la forme, peuvent être autorisées.

## **3) Prescriptions particulières pour les bâtiments annexes**

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

## **4) Prescriptions particulières pour les bâtiments à usage d'activité**

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

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,
- enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels.

Des règles spécifiques s'appliquent au territoire de Ste Alvère entièrement couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et paysager (ZPPAUP).

#### **ARTICLE UA 12**

##### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA 13**

##### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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

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

#### **ARTICLE UA 14**

##### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

#### ZONE URBAINE RECENTE D'HABITATIONS DE COMMERCES ET DE SERVICES

##### Caractère de la zone

Cette zone correspond en règle générale aux extensions récentes des noyaux anciens des bourgs de Paunat, Trémolat et Ste Alvère.

Elle se distingue par la diversité des typologies bâties, implantées le plus souvent en retrait de l'alignement des voies et par la diversité des fonctions d'habitat, de commerces, de services et d'activité non nuisantes complémentaires à l'habitat.

La desserte par l'assainissement collectif est effective ou prévue à moyen terme, sous réserve que cette filière soit préconisée par le schéma communal d'assainissement.

## ARTICLE UB 1

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les terrains de camping
- les terrains de stationnement de caravanes
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme
- les constructions à usage agricole

## ARTICLE UB 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UB 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, sont admises à condition de respecter :

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

Dans les secteurs urbains concernés par le risque d'inondation (UBi), les règles qui s'appliquent sont celles qui résultent de l'atlas des zones inondables et du document « doctrine et préconisations de la MISE », annexés au présent règlement.

## ARTICLE UB 3

### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1) Voirie

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

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

#### 2) Accès

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

Les caractéristiques géométriques des accès devront 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.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- routes départementales
- voies communautaires,
- voies communales,
- chemin rural.

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté, lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

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

#### ARTICLE UB 4

#### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

##### 1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>e</sup> alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

##### 2) Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>e</sup> alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

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

Les raccordements devront être dissimulés de manière à éviter tout câble visible en façade

Les installations nécessaires au fonctionnement des réseaux (transformateurs, etc.) et le mobilier associé (cabine téléphonique, candélabres, mats, etc.) seront mis en œuvre dans un souci d'intégration harmonieuse à l'environnement urbain.

L'enfouissement des réseaux électriques et téléphoniques, existants et à créer, est préconisé.

##### 3) Assainissement

##### a - Dispositions générales

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

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

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

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition que les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc.) et la nature du sol, permettent de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Le schéma d'assainissement servira de guide à la définition de la filière à mettre en place.

En outre, les installations devront être conçues et établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

#### **ARTICLE UB 5**

##### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article 4-3 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

#### **ARTICLE UB 6**

##### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1) Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

2) Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état

- lorsqu'il s'agit de la reconstruction sur place d'un bâtiment

- le long des voies internes aux opérations autorisées dans la zone, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse.

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

#### **ARTICLE UB 7**

##### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

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

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

#### **ARTICLE UB 8**

##### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1) La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

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

#### **ARTICLE UB 9**

##### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

#### **ARTICLE UB 10**

##### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux, soit R+1.

Elle n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, ainsi que pour les constructions à usage sportifs.

#### **ARTICLE UB 11**

##### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

###### **1) Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **2) Prescriptions particulières pour les bâtiments à usage d'habitation**

### **a - Façades**

Sont interdits :

- les enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc.

### **b - Toitures**

Les couvertures devront être réalisées en tuiles terre cuite :

- de type canaux, romanes canaux, de nuances variées, pour les pans de toiture à faible pente,
- de type plates, petit moule, traditionnelles de teinte rouge ou vieillie surface, pour les pans de toiture à forte pente.

L'utilisation de tuiles "mécaniques", de tuiles bétons, et d'autres matériaux de couverture du type industriel, fibrociment, plastique, tôle, est interdite.

Pour les établissements recevant du public, des couvertures de conception nouvelle, tant par les matériaux utilisés que par la forme, peuvent être autorisées.

## **3) Prescriptions particulières pour les bâtiments annexes**

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

## **4) Prescriptions particulières pour les bâtiments à usage d'activité**

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

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,
- enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels.

Des règles spécifiques s'appliquent au territoire de Ste Alvère entièrement couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et paysager (ZPPAUP).

## ARTICLE UB 12

### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

- 1 – Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement.  
Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement.
- 2 – Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.
- 3 – Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, une place de stationnement pour deux lits.
- 4 – Pour les hôtels et restaurants :
  - une place de stationnement par chambre
  - deux places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- 5 – Pour les salles de spectacles et de réunions, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.
- 6 – Pour les établissements d'enseignement :
  - Etablissements primaires : une place de stationnement par classe.
  - Etablissement du second degré : deux places de stationnement par classe.
- 7 – Modalités d'application :

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

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

## ARTICLE UB 13

### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

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

## ARTICLE UB 14

## COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UB est fixé à 0,3.

Toutefois, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.



## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

#### ZONE D'EXTENSION DES HAMEAUX ET DES VILLAGES

##### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, au tissu bâti aéré, destinée principalement aux constructions à usage d'habitation, de commerce et de service.

Elle s'étend à la périphérie des principaux noyaux urbains anciens tels que les bourgs, villages et hameaux d'importance.

Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu, et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.

Cette zone comprend des secteurs UCa, dans lesquelles la persistance du caractère traditionnel est traduit par la forte densité des constructions et leur implantation, généralement en ordre continu le long des voies. Il s'agit principalement des villages et hameaux suivants :

A Paunat : La Pénétie - Le Vezou – Les Treils – Les Grèzes,

A Ste Alvère : Lentignac - La Bouzonnie - La Verrerie – Le Maine – Les Coustilles – La Borie Neuve.

A St Laurent : Les Roucheloux - Cantelaube

A Trémolat : Lescodelpont – Soulalève - Les Cireys – Le Moulin d'Aval – Rocamadou – Marcelinque – Les Mathes – Les Joies.

La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

## ARTICLE UC 1

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les terrains de camping
- les terrains de stationnement de caravanes
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme
- les constructions à usage agricole

## ARTICLE UC 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UC 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, sont admises à condition de respecter :

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

Dans les secteurs urbains concernés par le risque d'inondation (UCi), les règles qui s'appliquent sont celles qui résultent de l'atlas des zones inondables et du document « doctrine et préconisations de la MISE », annexés au présent règlement.

## ARTICLE UC 3

### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1) Voirie

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

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

#### 2) Accès

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

Les caractéristiques géométriques des accès devront 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.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- routes départementales
- voies communautaires,
- voies communales,
- chemin rural

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté, lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

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

#### ARTICLE UC 4

**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

##### 1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>o</sup>alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

##### 2) Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 3332-15, 3<sup>o</sup> alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

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

Les raccordements devront être dissimulés de manière à éviter tout câble visible en façade

Les installations nécessaires au fonctionnement des réseaux (transformateurs, etc.) et le mobilier associé (cabine téléphonique, candélabres, mats, etc.) seront mis en œuvre dans un souci d'intégration harmonieuse à l'environnement urbain.

L'enfouissement des réseaux électriques et téléphoniques, existants et à créer, est préconisé.

##### 3) Assainissement

###### a - Dispositions générales

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

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

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

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition que les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc.) et la nature du sol, permettent de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Le schéma d'assainissement servira de guide à la définition de la filière à mettre en place.

En outre, les installations devront être conçues et établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

### **ARTICLE UC5**

#### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article 4-3 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

### **ARTICLE UC 6**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1) Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer. Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état
- lorsqu'il s'agit de la reconstruction sur place d'un bâtiment
- le long des voies internes aux opérations autorisées dans la zone, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse.

2) Dans la zone UCa, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état, édifiée avec un retrait différent.
- lorsqu'il s'agit de la reconstruction sur place d'un bâtiment.
- le long des voies internes aux opérations autorisées dans la zone, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse.

- lorsque la construction est édifiée sur un terrain ayant au moins 20 mètres de façade sur voie. Dans ce cas, le recul sera au moins égal à 5 mètres.

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

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

## **ARTICLE UC 7**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

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

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

## **ARTICLE UC 8**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1) La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

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

## **ARTICLE UC 9**

### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

## **ARTICLE UC 10**

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux, soit R+1.

En zone UCa :

La hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé. A défaut de bâtiments directement limitrophes, il sera fait référence aux constructions les plus proches.

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

Elle n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, ainsi que pour les constructions à usage sportif.

## ARTICLE UC 11

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

#### 1) Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### 2) Prescriptions particulières pour les bâtiments à usage d'habitation

##### a - Façades

Sont interdits :

- les enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc.

##### b - Toitures

Les couvertures devront être réalisées en tuiles terre cuite :

- de type canaux, romanes canaux, de nuances variées, pour les pans de toiture à faible pente,
- de type plates, petit moule, traditionnelles de teinte rouge ou vieillie surface, pour les pans de toiture à forte pente.

L'utilisation de tuiles "mécaniques", de tuiles bétons, et d'autres matériaux de couverture du type industriel, fibrociment, plastique, tôle, est interdite.

Pour les établissements recevant du public, des couvertures de conception nouvelle, tant par les matériaux utilisés que par la forme, peuvent être autorisées.

### 3) Prescriptions particulières pour les bâtiments annexes

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

### 4) Prescriptions particulières pour les bâtiments à usage d'activité

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

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,
- enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels.

Des règles spécifiques s'appliquent au territoire de Ste Alvère entièrement couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et paysager (ZPPAUP).

## ARTICLE UC12

### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1) Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

- Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement.

- Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, une place de stationnement pour deux lits.

- Pour les hôtels et restaurants :

- une place de stationnement par chambre
- deux places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

- Pour les salles de spectacles et de réunions, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

- Pour les établissements d'enseignement :

- a)- Etablissements primaires : une place de stationnement par classe.
- b)- Etablissement du second degré : deux places de stationnement par classe.

- Modalités d'application :

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

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

2) Non réglementé en zone UCa.

## ARTICLE UC 13

### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

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

## ARTICLE UC 14

### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UB est fixé à 0,2.

Non réglementé en zone UCa.

Toutefois, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.



## CHAPITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

#### ZONE URBAINE AFFECTEE AUX ACTIVITES

##### Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains équipés ou à équiper destinés aux implantations de constructions et installations à usage commercial, artisanal ou industriel.

Il s'agit principalement des secteurs suivants :

A Paunat, une petite unité existante autour du moulin de Vaudune à l'est du bourg.

A Ste Alvère Trois unités comportant des installations existantes, au lieux-dits Pechaunou, Pellugue Sud et aux Maîmes.

A St Laurent : une nouvelle unité en entrée Est du bourg autour des locaux techniques municipaux.

A Trémolat : Une nouvelle unité au droit de la gare et trois unités comportant des installations existantes, dans les secteurs de Rocamadou, Lescodelpont et la Queyssou.

La zone UY comprend un secteur UYc correspondant au site des carrières en cours d'exploitation du sous-sol, à Trémolat.

## ARTICLE UY 1

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation autre que celles visées à l'article UY 2 est interdite.

## ARTICLE UY 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- les constructions et installations à usage d'activité commerciale, artisanale ou industrielle, à l'exclusion des activités d'accueil assimilables au logement comme les hôtels,
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone
- les installations classées pour la protection de l'environnement définies par la loi du 19 juillet 1976,
- les aires de stationnement,
- les affouillements et exhaussements de sols désignés à l'article R 442-2 alinéa c du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc ...),
- les antennes d'émission et de réception des signaux radio-électriques,
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone,
- les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus,
- en fonction des besoin, l'ouverture et l'exploitation de carrières dans les conditions définies par la réglementation relative aux installations classées,
- Dans le secteur UYc, l'ouverture et l'exploitation de carrières sont admises dans les conditions définies par la réglementation relative aux installations classées.

A condition de respecter :

- d'une part, les dispositions du règlement sanitaire départemental ou de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976),
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

## ARTICLE UY 3

### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1) Voirie

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

En particulier :

- Les voies publiques à créer doivent avoir au minimum 8 mètres de plate-forme.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour.

## 2) Accès

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

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

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

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

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

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

## ARTICLE UY 4

**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### 1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>e</sup>alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

### 2) Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située

au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 3332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

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

### 3) Assainissement

#### a - Dispositions générales

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

Toutefois, les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un prétraitement adapté à la nature des rejets avant déversement dans les égouts publics. Les dispositions à adopter et les caractéristiques des eaux usées susceptibles d'être reçues par le réseau public seront définies, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement, soit conformément au règlement sanitaire départemental, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

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

L'autorité chargée de l'application de la réglementation sanitaire peut exiger notamment pour les lotissements ou ensemble de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

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

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

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition que les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc.) et la nature du sol, permettent de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Le schéma d'assainissement servira de guide à la définition de la filière à mettre en place.

En outre, les installations devront être conçues et établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

### ARTICLE UY 5

#### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article 4-3 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

Non réglementé dans les autres cas.

## ARTICLE UY 6

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égale à 5 mètres.

Une implantation différente peut être admise lorsque :

- le projet prolonge une construction à usage d'activité existante ; en aucun cas cette situation ne doit aggraver les inconvénients de la situation existante,

- le long des voies internes aux opérations autorisées dans la zone, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse.

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

## ARTICLE UY 7

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Les constructions peuvent être implantées en limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2) Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

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

## ARTICLE UY 8

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1) La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

2) Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées. Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

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

## ARTICLE UY 9

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

## ARTICLE UY 10

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### 1) Définition

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

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

#### 2) Règle

La hauteur totale des constructions à usage d'activité ne doit pas excéder 10 mètres.

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux, soit R+1.

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

## ARTICLE UY 11

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

#### 1) Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### 2) Prescriptions particulières pour les constructions à usage d'habitation

##### a - Façades

Sont interdits :

- les enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels,

- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc.

#### b - Toitures

Les couvertures devront être réalisées en tuiles terre cuite :

- de type canales, romanes canales, de nuances variées, pour les pans de toiture à faible pente,
- de type plates, petit moule, traditionnelles de teinte rouge ou vieillie surface, pour les pans de toiture à forte pente.

L'utilisation de tuiles "mécaniques", de tuiles bétons, et d'autres matériaux de couverture du type industriel, fibrociment, plastique, tôle, est interdite.

Pour les établissements recevant du public, des couvertures de conception nouvelle, tant par les matériaux utilisés que par la forme, peuvent être autorisées.

### **3) Prescriptions particulières pour les bâtiments annexes**

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

### **4) Prescriptions particulières pour les bâtiments à usage d'activité**

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

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,
- enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels.

Des règles spécifiques s'appliquent au territoire de Ste Alvère entièrement couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et paysager (ZPPAUP).

## **ARTICLE UY 12**

### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors d'œuvre nette de la construction.

- Pour les autres établissements à usage d'activité, une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

#### ARTICLE UY 13

#### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

##### 1) Espaces libres

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

##### 2) Plantations

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

Les plantations prévues ne présenteront de discontinuité qu'au niveau des accès et de leur zone de dégagement nécessaire à la sécurité.

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

#### ARTICLE UY 14

#### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

### TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES

#### AUX ZONES A URBANISER



## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

#### ZONE A URBANISER A USAGE D'HABITAT

##### Caractère de la zone

Cette zone recouvre des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à une urbanisation sous forme d'habitat.

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

Il s'agit principalement de :

- A Paunat : Les Treils - La Croix de la Peyre - Le Vezou – La Pénétie – Les Fontenelles
- A Ste Alvère : Cantelaube - Pellugue Nord - Les Coustilles Sud – Le Parc – Les Bories
- A St Laurent des Bâtons : Lamaurénie – Fagette- Borie Neuve/Fomperlique – Extension Est du bourg – Extension Sud du bourg.
- A Trémolat : Les Pauties - Soulalève – Lescodelpont - Les Clidoux - la Queyrie

La zone comprend également deux sous-secteurs :

- 1 AUa situé au hameau des Treils à Paunat
- 1 AUb situé à la borie Neuve, à Ste Alvère

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

## ARTICLE I AU 1

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 1AU.2 est interdite.

## ARTICLE I AU 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

1) Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant habitations, bâtiments annexes, équipements collectifs et locaux à usage d'activité qui leur sont directement liés (commerce, artisanat, services).

2) Les constructions desservies par les équipements internes à la zone au fur et à mesure de la réalisation desdits équipements, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, de bureau et de services ainsi que leurs annexes.

3) A condition de faire partie des opérations visées au paragraphe 1 ci-dessus :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, définies par la loi du 19 juillet 1976, nécessaires aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions,
- les aires de stationnement désignées à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme,
- les piscines,
- les clôtures,
- les antennes d'émission et de réception des signaux radio électriques.

4) L'adaptation ou la réfection des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ou piscines.

5) L'aménagement et l'extension des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination des dits bâtiments. La SHON réalisée en extension ne peut excéder 120m<sup>2</sup>.

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

7) En zone I AUa et I AUb, seules sont autorisées respectivement, les opérations groupées présentant un minimum de 4 et 3 constructions nouvelles à usage d'habitation

## ARTICLE I AU 3

### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Voirie

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

Pour les voies publiques à créer, ces caractéristiques sont les suivantes :

- Les voies de desserte doivent avoir au minimum 8 mètres de plate-forme.
- Les voies en impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, tourne bride, etc).

## 2) Accès

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

Les caractéristiques géométriques des accès devront 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.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- routes départementales
- voies communautaires,
- voies communales,
- chemin rural

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté, lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

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

## ARTICLE IAU 4

**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### 1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>e</sup>alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

### 2) Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 3332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

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

Les raccordements devront être dissimulés de manière à éviter tout câble visible en façade

Les installations nécessaires au fonctionnement des réseaux (transformateurs, etc.) et le mobilier associé (cabine téléphonique, candélabres, mats, etc.) seront mis en œuvre dans un souci d'intégration harmonieuse à l'environnement urbain.

L'enfouissement des réseaux électriques et téléphoniques, existants et à créer, est préconisé.

### 3) Assainissement

#### a - Dispositions générales

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

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

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

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition que les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc.) et la nature du sol, permettent de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Le schéma d'assainissement servira de guide à la définition de la filière à mettre en place.

En outre, les installations devront être conçues et établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

## ARTICLE IAU 5

### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article 4-3 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

## ARTICLE IAU 6

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1) Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

- 2) Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :
- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état
  - lorsqu'il s'agit de la reconstruction sur place d'un bâtiment
  - le long des voies internes aux opérations autorisées dans la zone, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse.
- 3) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

#### **ARTICLE IAU 7**

##### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

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

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

#### **ARTICLE IAU 8**

##### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1) La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

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

#### **ARTICLE IAU 9**

##### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

#### **ARTICLE IAU 10**

##### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux, soit R+1.

Elle n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, ainsi que pour les constructions à usage sportif.

## ARTICLE IAU 11

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

#### 1) Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### 2) Prescriptions particulières pour les bâtiments à usage d'habitation

##### a - Façades

Sont interdits :

- les enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc.

##### b - Toitures

Les couvertures devront être réalisées en tuiles terre cuite :

- de type canaux, romanes canaux, de nuances variées, pour les pans de toiture à faible pente,
- de type plates, petit moule, traditionnelles de teinte rouge ou vieillie surface, pour les pans de toiture à forte pente.

L'utilisation de tuiles "mécaniques", de tuiles bétons, et d'autres matériaux de couverture du type industriel, fibrociment, plastique, tôle, est interdite.

Pour les établissements recevant du public, des couvertures de conception nouvelle, tant par les matériaux utilisés que par la forme, peuvent être autorisées.

#### 3) Prescriptions particulières pour les bâtiments annexes

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

#### 4) Prescriptions particulières pour les bâtiments à usage d'activité

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

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,
- enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels.

Des règles spécifiques s'appliquent au territoire de Ste Alvère entièrement couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et paysager (ZPPAUP).

#### ARTICLE IAU 12

#### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

- Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement.  
Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logement.
- Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.
- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, une place de stationnement pour deux lits.
- Pour les hôtels et restaurants :
  - une place de stationnement par chambre
  - deux places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- Pour les salles de spectacles et de réunions, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.
- Pour les établissements d'enseignement :
  - a)- Etablissements primaires : une place de stationnement par classe.
- Modalités d'application :

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

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

#### **ARTICLE IAU 13**

#### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

##### **1) Espaces libres**

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

##### **2) Plantations**

Les aires de stationnement d'une capacité supérieure à 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

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

#### **ARTICLE IAU 14**

#### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone I AU est fixé à 0,2.

Toutefois, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.



## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU

#### ZONE A URBANISER A LONG TERME

##### Caractère de la zone

Cette zone recouvre des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme.

Toutefois, les voies publiques et (ou) les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Il s'agit principalement de :

A St Laurent des Bâtons : Les Roucheloux Nord

A Trémolat : Les Mathes

## ARTICLE IIAU 1

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 1AU.2 est interdite.

## ARTICLE IIAU 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition qu'ils ne pas compromettent pas l'usage futur de la zone ne sont admis que :

1) Les bâtiments d'exploitation agricole affectés au logement des récoltes ou à l'abri du matériel tels que hangars ou remises.

2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux) à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

3) L'adaptation ou la réfection des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ou piscines.

4) L'aménagement et l'extension des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination des dits bâtiments. La SHON réalisée en extension ne peut excéder 120m<sup>2</sup>.

## ARTICLE IIAU 3

### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

## ARTICLE IIAU 4

### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Sans objet.

## ARTICLE IIAU 5

### SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Sans objet.

## **ARTICLE IIAU 6**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1) Les constructions autorisées dans la zone doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

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

## **ARTICLE IIAU 7**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1) Les constructions autorisées dans la zone doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

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

## **ARTICLE IIAU 8**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée.

## **ARTICLE IIAU 9**

### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

## **ARTICLE IIAU 10**

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur à l'égout du toit d'une construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre.

Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau.

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

## **ARTICLE IIAU 11**

### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

### 1) Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 2) Prescriptions particulières pour les bâtiments à usage d'habitation

#### a - Façades

Sont interdits :

- les enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc.

#### b - Toitures

Les couvertures devront être réalisées en tuiles terre cuite :

- de type canales, romanes canales, de nuances variées, pour les pans de toiture à faible pente,
- de type plates, petit moule, traditionnelles de teinte rouge ou vieillie surface, pour les pans de toiture à forte pente.

L'utilisation de tuiles "mécaniques", de tuiles bétons, et d'autres matériaux de couverture du type industriel, fibrociment, plastique, tôle, est interdite.

Pour les établissements recevant du public, des couvertures de conception nouvelle, tant par les matériaux utilisés que par la forme, peuvent être autorisées.

### 3) Prescriptions particulières pour les bâtiments annexes

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

### 4) Prescriptions particulières pour les bâtiments à usage d'activité

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

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,
- enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels.

Des règles spécifiques s'appliquent au territoire de Ste Alvère entièrement couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et paysager (ZPPAUP).

#### ARTICLE II AU 12

##### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

#### ARTICLE II AU 13

##### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

#### ARTICLE II AU 14

##### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

## TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

#### ZONE NATURELLE PROTEGEE POUR PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

##### Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économique.

Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont autorisées.

## ARTICLE A 1

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 1AU.2 est interdite

## ARTICLE A 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et ne nécessitent pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ne sont admises que :

- 1) Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux) dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- 3) Les campings dits "à la ferme" soumis à simple déclaration ainsi que les gîtes ruraux à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole.
- 4) Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ou aux fouilles archéologiques.
- 5) Les clôtures liées aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- 6) Les défrichements justifiés par l'exercice de l'activité agricole.
- 7) Les bâtiments annexes et les piscines,

## ARTICLE A 3

### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1) Voirie

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

#### 2) Accès

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

Les caractéristiques géométriques des accès devront 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.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- routes départementales
- voies communautaires,
- voies communales,
- chemin rural

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté, lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

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

#### ARTICLE A 4

#### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

##### 1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>e</sup>alinéa du code de l'urbanisme. Il est appelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

##### 2) Assainissement

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

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

##### 3) Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des

dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

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

#### **ARTICLE A 5**

##### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article 4-3 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

#### **ARTICLE A 6**

##### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1) Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

2) Une implantation différente peut être admise, si :

- les conditions de sécurité le permettent, lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état
- lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.

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

#### **ARTICLE A 7**

##### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

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

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

## ARTICLE A 8

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1) La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.

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

## ARTICLE A 9

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

## ARTICLE A 10

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### 1) Définition

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

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

#### 2) Règle

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder R+1.

Elle n'est pas réglementée dans les autres cas.

## ARTICLE A 11

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **2) Prescriptions particulières pour les constructions à usage d'habitation**

### **a - Façades**

Sont interdits :

- les enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc.

### **b - Toitures**

Les couvertures devront être réalisées en tuiles terre cuite :

- de type canaux, romanes canaux, de nuances variées, pour les pans de toiture à faible pente,
- de type plates, petit moule, traditionnelles de teinte rouge ou vieillie surface, pour les pans de toiture à forte pente.

L'utilisation de tuiles "mécaniques", de tuiles bétons, et d'autres matériaux de couverture du type industriel, fibrociment, plastique, tôle, est interdite.

Pour les établissements recevant du public, des couvertures de conception nouvelle, tant par les matériaux utilisés que par la forme, peuvent être autorisées.

## **3) Prescriptions particulières pour les bâtiments annexes**

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

## **4) Prescriptions particulières pour les bâtiments à usage d'activité**

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

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,
- enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels.

Des règles spécifiques s'appliquent au territoire de Ste Alvère entièrement couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et paysager (ZPPAUP).

#### **ARTICLE A 12**

#### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE A 13**

#### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non réglementées.

#### **ARTICLE A 14**

#### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S est fixé à 0,2 pour les constructions à usage d'habitation visées à l'article A.2.

Il n'est pas fixé de C.O.S dans les autres cas.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES



## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

#### ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

##### Caractère de la zone

Cette zone recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Néanmoins, des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs Nh, de taille et de capacité d'accueil limitées, à conditions qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Elle comporte également des secteurs

NL susceptible d'accueillir des activités à usage de loisirs

Nc autorisant l'activité de camping

Nb recouvrant les milieux humides fragiles associés au réseau hydrographique de surface ainsi que les principaux vallons (vallées et vallons de la Louyre, du Verdançon, du Paunat, de la Pradelle et de la Rèze.

## ARTICLE N 1

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

## ARTICLE N 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

1) Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics les desservant :

- la restauration et l'aménagement des constructions existantes avec éventuellement changement de la destination des dits bâtiments,

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes, la SHON réalisée en extension ne pouvant excéder 120m<sup>2</sup>.

- Les campings dits "à la ferme" soumis à simple déclaration ainsi que les gîtes ruraux à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :

- les bâtiments annexes aux constructions et installations visées dans cet article, tels que garages, remises, abris ainsi que les piscines.

2) Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés aux fouilles archéologiques.

3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux) dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

4) Les clôtures liées aux constructions et installations autorisées dans la zone.

De plus :

1) Dans le secteur Nh, sont admises, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- Les constructions et installations à usage d'habitation.

- Les bâtiments annexes ainsi que les piscines et les clôtures qui leur sont liés.

- Les défrichements limités, justifiés par l'implantation des constructions autorisées

2) Dans le secteur NL, sont admises, à condition de ne pas nuire à l'écoulement ou au stockage des eaux :

- Les constructions, installations et équipements liés aux activités de loisirs et de plein air,

- L'extension des terrains de camping et de stationnement de caravanes existants.

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

- Les défrichements limités, justifiés par l'implantation des constructions autorisées

3) Les aires de stationnement présentant un caractère temporaire situées à proximité des constructions et installations visées dans cet article.

4) Dans le secteur Nc, les terrains de camping et de stationnement de caravanes

5) Dans le secteur Nb, les défrichements

Toutefois, dans les secteurs Ni, Nhi, NLi et Nbi concernés par le risque d'inondation, les règles qui s'appliquent sont celles qui résultent de l'atlas des zones inondables et du document « doctrine et préconisations de la MISE », annexés au présent règlement.

### ARTICLE N 3

#### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

##### 1) Voirie

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

##### 2) Accès

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

Les caractéristiques géométriques des accès devront 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.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- routes départementales
- voies communautaires,
- voies communales,
- chemin rural

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté, lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

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

#### **ARTICLE N 4**

#### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

##### **1) Alimentation en eau**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située dispositions au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>e</sup>alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

##### **2) Assainissement**

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

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

##### **3) Autres réseaux**

n

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>e</sup> alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

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

#### **ARTICLE N 5**

#### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article 4-3 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la

superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

## **ARTICLE N 6**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1) Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

2) Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, lorsque :

- le projet de construction techniques prolonge une construction existante en bon état, lorsque que cela est justifié par des impératifs ou architecturaux de la dite construction

- lorsqu'il s'agit de la reconstruction sur place d'un bâtiment

- Dans les secteurs Nh où cette distance est ramenée à 10 mètre.

3) Les bâtiments annexes doivent être implantés à 5 mètres au moins de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer,

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

## **ARTICLE N 7**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant, lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.

- pour les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris, à condition que la hauteur totale de la construction n'excède pas 3.50 mètres.

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

## **ARTICLE N 8**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1) La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres, cette distance étant portée à 6 mètres dans les secteurs Nh et NL. Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les

règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

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

## ARTICLE N 9

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zones Nh et NL, l'emprise au sol maximale est fixée à 15% de la superficie totale de l'unité foncière.

Elle n'est pas réglementée dans les autres cas

## ARTICLE N 10

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### 1) Définition

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

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

#### 2) Règle

- dans les secteurs Nh, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder R+1.
- dans le cas de l'extension d'une construction existante, la hauteur à l'égout du toit de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre,
- les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau.

La hauteur n'est pas réglementée dans les secteurs NL ainsi que pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## ARTICLE N 11

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 1) Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 2) Prescriptions particulières pour les bâtiments à usage d'habitation

#### a - Façades

Sont interdits :

- les enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc.

#### b - Toitures

Les couvertures devront être réalisées en tuiles terre cuite :

- de type canaux, romanes canaux, de nuances variées, pour les pans de toiture à faible pente,
- de type plates, petit moule, traditionnelles de teinte rouge ou vieillie surface, pour les pans de toiture à forte pente.

L'utilisation de tuiles "mécaniques", de tuiles bétons, et d'autres matériaux de couverture du type industriel, fibrociment, plastique, tôle, est interdite.

Pour les établissements recevant du public, des couvertures de conception nouvelle, tant par les matériaux utilisés que par la forme, peuvent être autorisées.

### 3) Prescriptions particulières pour les bâtiments annexes

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

### 4) Prescriptions particulières pour les bâtiments à usage d'activité

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

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,

- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,
- enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels.

Des règles spécifiques s'appliquent au territoire de Ste Alvère entièrement couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et paysager (ZPPAUP).

## ARTICLE N 12

### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les équipements accueillant du public dans les secteurs NL , Nc et Nb, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de ladite capacité

Pour les terrains de camping et de stationnement de caravanes, il doit être prévu une place de stationnement par emplacement de tente ou de caravane.

## ARTICLE N 13

### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementée.

## ARTICLE N 14

### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Pour les terrains de camping et de stationnement de caravanes, il ne peut être aménagé plus de 50 emplacements à l'hectare.



# Communauté de Communes du Pays Vernois et du Terroir de la Truffe

## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

### Modification n°2

#### Pièce N°4a : Règlement d'urbanisme

PLAN LOCAL D'URBANISME	PRESCRIT	APPROUVÉ
ELABORATION PLUi	Le	Le 18/10/2006
MODIFICATION N°1	Le	Le 02/10/2013
REVISION SIMPLIFIEE N°1	Le	Le ....
REVISION SIMPLIFIEE N°2	Le	Le
MODIFICATION N°2	Le 10/03/2016	Le

• Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du .....

• Le Président,

• Bureau d'études : CREHAM  
202 rue d'Ornano – 33.000 BORDEAUX  
Tél 05.56.44.00.25 – [contact@creham.com](mailto:contact@creham.com)





## TABLE DES MATIERES

I – DISPOSITIONS GENERALES	5
II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	11
– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	19
– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	28
– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	37
III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	47
–DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I AU	48
– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II AU	57
IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	62
– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	63
V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	71
– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	72

## **I - DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément aux articles R 123-1, R 123-4 et R 123-9 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 1**

### **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Communauté de Communes du Terroir de la Truffe.

## **ARTICLE 2**

### **PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

1) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111-2 à R 111-24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 qui restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111-1 du dit code.

Outre les dispositions ci-dessus, relatives aux articles R 111-2 à R 111-24, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire.

Notamment, dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera, au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques (arrêt des travaux immédiat et déclaration au Maire de la commune).

Les dispositions de l'article L 111-1-4, en bordure des voies classées à grande circulation, s'appliquent également aux zones traversées par ces voies.

2) Se superposent de plus aux dispositions prévues aux titres II et III 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**

### **OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DECLARATION OU AUTORISATION EN RAISON DE LA MISE EN APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

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

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

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

4) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

## ARTICLE 4

### DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

#### → Les zones urbaines

UA	Zone urbaine dense correspondant aux centres anciens
UB	Zone urbaine de première extension des centres anciens,
UC	Zone d'extension des villages et hameaux
UY	Zone urbaine affectée aux activités.

Ces zones comprennent les sous-secteurs suivants :

- UAi, UBi, UCi concernés par le risque d'inondation
- UCa correspondant aux noyaux anciens des villages et hameaux importants

#### → Les zones à urbaniser

Elles comprennent deux secteurs :

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

**IIAU** Zone à urbaniser à long terme, à usage principal d'habitat. Les réseaux n'ont pas une capacité suffisante et l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

La zone IAU comprend les sous-secteurs suivants :

IAUa autorisant uniquement les opérations groupées présentant un minimum de 4 lots.

IAUb autorisant uniquement les opérations groupées présentant un minimum de 3 lots.

### → La zone agricole A

### → La zone naturelle et forestière N

Elle comprend les cinq secteurs suivants:

- Nh où des constructions peuvent être autorisées sous condition (cf. R 123-8, dernier alinéa).
- NL susceptibles d'accueillir des activités à usage de loisirs.
- Nc susceptibles d'accueillir des activités de camping
- Nb recouvrant les milieux humides fragiles associés au réseau hydrographique de surface ainsi que les principaux vallons.
- Ni recouvrant les secteurs naturels concernés par le risque d'inondation

2) **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : ils sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

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

#### **4) Les bâtiments pouvant changer de destination**

Le Document Graphique du règlement désigne les bâtiments situés en zone A ou N, qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

## ARTICLE 5

### ADAPTATIONS MINEURES

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

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

## **II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

#### ZONE URBAINE ANCIENNE ET DENSE, D'HABITATIONS, DE COMMERCE ET DE SERVICES

##### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central, d'habitations, de commerces et de services. Ce caractère est traduit par la forte densité des constructions et leur implantation, généralement en ordre continu le long des voies.

Cette zone correspond aux centres anciens des bourgs de Paunat, Saint Laurent des Bâtons, Sainte Alvère et Trémolat.

La desserte par l'assainissement collectif est effective ou prévue à moyen terme, sous réserve que cette filière soit préconisée par le schéma communal d'assainissement.

## ARTICLE UA 1

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les terrains de camping
- les terrains de stationnement de caravanes
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme
- les constructions à usage agricole

## ARTICLE UA 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UA 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, sont admises à condition de respecter :

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

Dans les secteurs urbains concernés par le risque d'inondation (secteurs UAi), les règles qui s'appliquent sont celles qui résultent de l'atlas des zones inondables et du document « doctrine et préconisations de la MISE », annexés au présent règlement.

## ARTICLE UA 3

### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### **1) Voirie**

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

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

## **2) Accès**

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

Les caractéristiques géométriques des accès devront 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.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- routes départementales
- voies communautaires,
- voies communales,
- chemin rural

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté, lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

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

## **ARTICLE UA 4**

**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **1) Alimentation en eau**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>e</sup>alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

### **2) Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application

des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 3332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

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

Les raccordements devront être dissimulés de manière à éviter tout câble visible en façade

Les installations nécessaires au fonctionnement des réseaux (transformateurs, etc.) et le mobilier associé (cabine téléphonique, candélabres, mats, etc.) seront mis en œuvre dans un souci d'intégration harmonieuse à l'environnement urbain.

L'enfouissement des réseaux électriques et téléphoniques, existants et à créer, est préconisé.

### **3) Assainissement**

#### a - Dispositions générales

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

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

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

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition que les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc.) et la nature du sol, permettent de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Le schéma d'assainissement servira de guide à la définition de la filière à mettre en place.

En outre, les installations devront être conçues et établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

## **ARTICLE UA 5**

### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article 4-3 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

## ARTICLE UA 6

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

- Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ayant au moins 20 mètres de façade sur voie. Dans ce cas, le recul sera au moins égal à 5 mètres.

- Lorsque la construction prolonge une construction existante en bon état, édifiée en retrait de l'alignement.

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

- Dans le centre bourg de Ste Alvère où s'appliquent les dispositions du plan d'alignement.

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

## ARTICLE UA 7

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

## ARTICLE UA 8

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1) La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

## ARTICLE UA 9

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

## ARTICLE UA 10

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé. A défaut de bâtiments directement limitrophes, il sera fait référence aux constructions les plus proches.

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

## ARTICLE UA 11

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

#### **1) Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **2) Prescriptions particulières pour les bâtiments à usage d'habitation**

### a - Façades

Sont interdits :

- les enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc.

### b - Toitures

Les couvertures devront être réalisées en tuiles terre cuite :

- de type canaux, romanes canaux, de nuances variées, pour les pans de toiture à faible pente,
- de type plates, petit moule, traditionnelles de teinte rouge ou vieillie surface, pour les pans de toiture à forte pente.

L'utilisation de tuiles "mécaniques", de tuiles bétons, et d'autres matériaux de couverture du type industriel, fibrociment, plastique, tôle, est interdite.

Pour les établissements recevant du public, des couvertures de conception nouvelle, tant par les matériaux utilisés que par la forme, peuvent être autorisées.

## **3) Prescriptions particulières pour les bâtiments annexes**

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

## **4) Prescriptions particulières pour les bâtiments à usage d'activité**

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

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,
- enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels.

Des règles spécifiques s'appliquent au territoire de Ste Alvère entièrement couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et paysager (ZPPAUP).

## ARTICLE UA 12

### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

## ARTICLE UA 13

### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

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

## ARTICLE UA 14

### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

**Article supprimé**

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

#### ZONE URBAINE RECENTE D'HABITATIONS DE COMMERCE ET DE SERVICES

##### Caractère de la zone

Cette zone correspond en règle générale aux extensions récentes des noyaux anciens des bourgs de Paunat, Trémolat et Ste Alvère.

Elle se distingue par la diversité des typologies bâties, implantées le plus souvent en retrait de l'alignement des voies et par la diversité des fonctions d'habitat, de commerces, de services et d'activité non nuisantes complémentaires à l'habitat.

La desserte par l'assainissement collectif est effective ou prévue à moyen terme, sous réserve que cette filière soit préconisée par le schéma communal d'assainissement.

## ARTICLE UB 1

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les terrains de camping
- les terrains de stationnement de caravanes
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme
- les constructions à usage agricole

## ARTICLE UB 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UB 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, sont admises à condition :

- *de respecter les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,*
- *de respecter les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.*
- *que les constructions ne portent pas atteinte à un massif boisé sensible, et qu'elles disposent d'un dispositif de défense incendie suffisant pour assurer la sécurité des constructions. Si ce dispositif est absent ou insuffisant au regard du contexte (défense des biens et des personnes, et protection des massifs forestiers avoisinants contre le risque feux de forêt) alors les constructions pourront être refusées.*

Dans les secteurs urbains concernés par le risque d'inondation (UBi), les règles qui s'appliquent sont celles qui résultent de l'atlas des zones inondables et du document « doctrine et préconisations de la MISE », annexés au présent règlement.

## ARTICLE UB 3

### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### **1) Voirie**

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

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

## **2) Accès**

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

Les caractéristiques géométriques des accès devront 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.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- routes départementales
- voies communautaires,
- voies communales,
- chemin rural.

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté, lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

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

## **ARTICLE UB 4**

**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **1) Alimentation en eau**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>o</sup>alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

### **2) Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 3332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

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

Les raccordements devront être dissimulés de manière à éviter tout câble visible en façade

Les installations nécessaires au fonctionnement des réseaux (transformateurs, etc.) et le mobilier associé (cabine téléphonique, candélabres, mats, etc.) seront mis en œuvre dans un souci d'intégration harmonieuse à l'environnement urbain.

L'enfouissement des réseaux électriques et téléphoniques, existants et à créer, est préconisé.

### **3) Assainissement**

#### a - Dispositions générales

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

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

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

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition que les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc.) et la nature du sol, permettent de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Le schéma d'assainissement servira de guide à la définition de la filière à mettre en place.

En outre, les installations devront être conçues et établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

## **ARTICLE UB 5**

### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article 4-3 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

## ARTICLE UB 6

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

2) Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état
- lorsqu'il s'agit de la reconstruction sur place d'un bâtiment
- le long des voies internes aux opérations autorisées dans la zone, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse.

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

## ARTICLE UB 7

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

## ARTICLE UB 8

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1) La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

## ARTICLE UB 9

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

## ARTICLE UB 10

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux, soit R+1.

Elle n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, ainsi que pour les constructions à usage sportifs.

## ARTICLE UB 11

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

#### **1) Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **2) Prescriptions particulières pour les bâtiments à usage d'habitation**

##### a - Façades

Sont interdits :

- les enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels,

- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc.

#### b - Toitures

Les couvertures devront être réalisées en tuiles terre cuite :

- de type canaux, romanes canaux, de nuances variées, pour les pans de toiture à faible pente,
- de type plates, petit moule, traditionnelles de teinte rouge ou vieillie surface, pour les pans de toiture à forte pente.

L'utilisation de tuiles "mécaniques", de tuiles bétons, et d'autres matériaux de couverture du type industriel, fibrociment, plastique, tôle, est interdite.

Pour les établissements recevant du public, des couvertures de conception nouvelle, tant par les matériaux utilisés que par la forme, peuvent être autorisées.

#### **3) Prescriptions particulières pour les bâtiments annexes**

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

#### **4) Prescriptions particulières pour les bâtiments à usage d'activité**

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

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,
- enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels.

Des règles spécifiques s'appliquent au territoire de Ste Alvère entièrement couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et paysager (ZPPAUP).

## ARTICLE UB 12

### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

1 – Pour les constructions à usage d'habitation, *deux* places de stationnement par logement.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, *à raison d'une demi-place au moins par logement*.

2 – Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

3 – Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, une place de stationnement pour deux lits.

4 – Pour les hôtels et restaurants :

- une place de stationnement par chambre
- deux places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

5 – Pour les salles de spectacles et de réunions, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

6 – Pour les établissements d'enseignement :

- Etablissements primaires : *une place de stationnement par classe*.
- Etablissement du second degré : *deux places de stationnement par classe*.

7 – *Modalités d'application :*

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

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

## ARTICLE UB 13

### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

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

#### ARTICLE UB 14

#### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

#### **Article supprimé**

## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

#### ZONE D'EXTENSION DES HAMEAUX ET DES VILLAGES

##### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, au tissu bâti aéré, destinée principalement aux constructions à usage d'habitation, de commerce et de service.

Elle s'étend à la périphérie des principaux noyaux urbains anciens tels que les bourgs, villages et hameaux d'importance.

Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu, et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.

Cette zone comprend des secteurs UCa, dans lesquelles la persistance du caractère traditionnel est traduite par la forte densité des constructions et leur implantation, généralement en ordre continu le long des voies. Il s'agit principalement des villages et hameaux suivants :

A Paunat : La Pénétie - Le Vezou – Les Treils – Les Grèzes,

A Ste Alvère : Lentignac - La Bouzonnie - La Verrerie – Le Maine – Les Coustilles – La Borie Neuve.

A St Laurent : Les Roucheloux - Cantelaube

A Trémolat : Lescodelpont – Soulalève - Les Cireys – Le Moulin d'Aval – Rocamadou – Marcelinque – Les Mathes – Les Joies.

La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

## ARTICLE UC 1

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les terrains de camping
- les terrains de stationnement de caravanes
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme
- les constructions à usage agricole

## ARTICLE UC 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UC 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, sont admises à condition:

- *de respecter les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,*
- *de respecter les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.*
- *que les constructions ne portent pas atteinte à un massif boisé sensible, et qu'elles disposent d'un dispositif de défense incendie suffisant pour assurer la sécurité des constructions. Si ce dispositif est absent ou insuffisant au regard du contexte (défense des biens et des personnes, et protection des massifs forestiers avoisinants contre le risque feux de forêt) alors les constructions pourront être refusées.*

Dans les secteurs urbains concernés par le risque d'inondation (UCi), les règles qui s'appliquent sont celles qui résultent de l'atlas des zones inondables et du document « doctrine et préconisations de la MISE », annexés au présent règlement.

## ARTICLE UC 3

### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES

#### AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

##### **1) Voirie**

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

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

## **2) Accès**

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

Les caractéristiques géométriques des accès devront 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.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- routes départementales
- voies communautaires,
- voies communales,
- chemin rural

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté, lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

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

## **ARTICLE UC 4**

**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **1) Alimentation en eau**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>e</sup>alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

## **2) Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 3332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

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

Les raccordements devront être dissimulés de manière à éviter tout câble visible en façade

Les installations nécessaires au fonctionnement des réseaux (transformateurs, etc.) et le mobilier associé (cabine téléphonique, candélabres, mats, etc.) seront mis en œuvre dans un souci d'intégration harmonieuse à l'environnement urbain.

L'enfouissement des réseaux électriques et téléphoniques, existants et à créer, est préconisé.

## **3) Assainissement**

### a - Dispositions générales

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

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

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

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition que les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc.) et la nature du sol, permettent de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Le schéma d'assainissement servira de guide à la définition de la filière à mettre en place.

En outre, les installations devront être conçues et établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

## **ARTICLE UC5**

### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article 4-3 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

## ARTICLE UC 6

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer. Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état
- lorsqu'il s'agit de la reconstruction sur place d'un bâtiment
- le long des voies internes aux opérations autorisées dans la zone, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse.

2) Dans la zone UCa, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état, édifiée avec un retrait différent.
- lorsqu'il s'agit de la reconstruction sur place d'un bâtiment.
- le long des voies internes aux opérations autorisées dans la zone, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse.
- lorsque la construction est édifiée sur un terrain ayant au moins 20 mètres de façade sur voie. Dans ce cas, le recul sera au moins égal à 5 mètres.
- lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article UC 3.

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

## ARTICLE UC 7

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

2) Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du paragraphe ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble

avec ces prescriptions, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

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

## ARTICLE UC 8

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1) La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

## ARTICLE UC 9

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone UC, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière. L'emprise au sol n'est pas réglementée dans les autres cas.

## ARTICLE UC 10

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux, soit R+1.

#### En zone UCa :

La hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé. A défaut de bâtiments directement limitrophes, il sera fait référence aux constructions les plus proches.

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

Elle n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, ainsi que pour les constructions à usage sportif.

## ARTICLE UC 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

### **1) Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2) Prescriptions particulières pour les bâtiments à usage d'habitation**

#### a - Façades

Sont interdits :

- les enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc.

#### b - Toitures

Les couvertures devront être réalisées en tuiles terre cuite :

- de type canaux, romanes canaux, de nuances variées, pour les pans de toiture à faible pente,
- de type plates, petit moule, traditionnelles de teinte rouge ou vieillie surface, pour les pans de toiture à forte pente.

L'utilisation de tuiles "mécaniques", de tuiles bétons, et d'autres matériaux de couverture du type industriel, fibrociment, plastique, tôle, est interdite.

Pour les établissements recevant du public, des couvertures de conception nouvelle, tant par les matériaux utilisés que par la forme, peuvent être autorisées.

### **3) Prescriptions particulières pour les bâtiments annexes**

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

#### 4) Prescriptions particulières pour les bâtiments à usage d'activité

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

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,
- enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels.

Des règles spécifiques s'appliquent au territoire de Ste Alvère entièrement couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et paysager (ZPPAUP).

#### ARTICLE UC12

#### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1) Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

– Pour les constructions à usage d'habitation, *deux* places de stationnement par logement.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, *à raison d'une demi-place au moins par logement*.

– Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

– Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, une place de stationnement pour deux lits.

– Pour les hôtels et restaurants :

- une place de stationnement par chambre
- deux places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

– Pour les salles de spectacles et de réunions, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

– Pour les établissements d'enseignement :

- a)- Etablissements primaires : *une place de stationnement par classe*.

b)- Etablissement du second degré : *deux places de stationnement par classe.*

– *Modalités d'application :*

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

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

2) Non réglementé en zone UCa.

## ARTICLE UC 13

### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

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

## ARTICLE UC 14

### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

#### **Article supprimé**

## CHAPITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

#### ZONE URBAINE AFFECTEE AUX ACTIVITES

##### Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains équipés ou à équiper destinés aux implantations de constructions et installations à usage commercial, artisanal ou industriel.

Il s'agit principalement des secteurs suivants :

A Paunat, une petite unité existante autour du moulin de Vaudune à l'est du bourg.

A Ste Alvère Trois unités comportant des installations existantes, au lieux-dits Pechaunou, Pellugue Sud et aux Maîmes.

A St Laurent : une nouvelle unité en entrée Est du bourg autour des locaux techniques municipaux.

A Trémolat : Une nouvelle unité au droit de la gare et trois unités comportant des installations existantes, dans les secteurs de Rocamadou, Lescodelpont et la Queyssou.

La zone UY comprend un secteur UYc correspondant au site des carrières en cours d'exploitation du sous-sol, à Trémolat.

## ARTICLE UY 1

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation autre que celles visées à l'article UY 2 est **interdite**.

## ARTICLE UY 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### **Sont admises :**

- les constructions et installations à usage d'activité commerciale, artisanale ou industrielle, à l'exclusion des activités d'accueil assimilables au logement comme les hôtels,
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone
- les installations classées pour la protection de l'environnement définies par la loi du 19 juillet 1976,
- les aires de stationnement,
- les affouillements et exhaussements de sols désignés à l'article R 442-2 alinéa c du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc ...),
- les antennes d'émission et de réception des signaux radio-électriques,
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone,
- les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus,
- en fonction des besoin, l'ouverture et l'exploitation de carrières dans les conditions définies par la réglementation relative aux installations classées,
- Dans le secteur UYc, l'ouverture et l'exploitation de carrières sont admises dans les conditions définies par la réglementation relative aux installations classées.

#### **A condition de respecter :**

- de respecter les dispositions du règlement sanitaire départemental ou de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976),
- de respecter les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

- que les constructions ne portent pas atteinte à un massif boisé sensible, et qu'elles disposent d'un dispositif de défense incendie suffisant pour assurer la sécurité des constructions. Si ce dispositif est absent ou insuffisant au regard du contexte (défense des biens et des personnes, et protection des massifs forestiers avoisinants contre le risque feux de forêt) alors les constructions pourront être refusées.

## ARTICLE UY 3

### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### **1) Voirie**

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

En particulier :

- Les voies publiques à créer doivent avoir au minimum 8 mètres de plate-forme.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour.

#### **2) Accès**

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

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

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

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

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

## ARTICLE UY 4

### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

#### **1) Alimentation en eau**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

#### **2) Electricité**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 3332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

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

#### **3) Assainissement**

##### a - Dispositions générales

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

Toutefois, les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un prétraitement adapté à la nature des rejets avant déversement dans les égouts publics. Les dispositions à adopter et les caractéristiques des eaux usées susceptibles d'être reçues par le réseau public seront définies, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement, soit conformément au règlement sanitaire départemental, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

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

L'autorité chargée de l'application de la réglementation sanitaire peut exiger notamment pour les lotissements ou ensemble de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

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

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

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition que les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc.) et la nature du sol, permettent de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Le schéma d'assainissement servira de guide à la définition de la filière à mettre en place.

En outre, les installations devront être conçues et établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

#### ARTICLE UY 5

#### SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article 4-3 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

Non réglementé dans les autres cas.

## ARTICLE UY 6

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égale à 5 mètres.

Une implantation différente peut être admise lorsque :

- le projet prolonge une construction à usage d'activité existante ; en aucun cas cette situation ne doit aggraver les inconvénients de la situation existante,

- le long des voies internes aux opérations autorisées dans la zone, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse.

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

## ARTICLE UY 7

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Les constructions peuvent être implantées en limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2) Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

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

## ARTICLE UY 8

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1) La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2) Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées. Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

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

## ARTICLE UY 9

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

## ARTICLE UY 10

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### 1) Définition

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

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

#### 2) Règle

La hauteur totale des constructions à usage d'activité ne doit pas excéder 10 mètres.

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux, soit R+1.

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

## ARTICLE UY 11

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

#### 1) Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## 2) Prescriptions particulières pour les constructions à usage d'habitation

### a - Façades

Sont interdits :

- les enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc.

### b - Toitures

Les couvertures devront être réalisées en tuiles terre cuite :

- de type canaux, romanes canaux, de nuances variées, pour les pans de toiture à faible pente,
- de type plates, petit moule, traditionnelles de teinte rouge ou vieillie surface, pour les pans de toiture à forte pente.

L'utilisation de tuiles "mécaniques", de tuiles bétons, et d'autres matériaux de couverture du type industriel, fibrociment, plastique, tôle, est interdite.

Pour les établissements recevant du public, des couvertures de conception nouvelle, tant par les matériaux utilisés que par la forme, peuvent être autorisées.

## 3) Prescriptions particulières pour les bâtiments annexes

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

## 4) Prescriptions particulières pour les bâtiments à usage d'activité

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

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

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

- enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels.

Des règles spécifiques s'appliquent au territoire de Ste Alvère entièrement couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et paysager (ZPPAUP).

## ARTICLE UY 12

### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement
- Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors d'œuvre nette de la construction.
- Pour les autres établissements à usage d'activité, une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre de la construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

## ARTICLE UY 13

### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

#### **1) Espaces libres**

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

#### **2) Plantations**

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

Les plantations prévues ne présenteront de discontinuité qu'au niveau des accès et de leur zone de dégagement nécessaire à la sécurité.

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

ARTICLE UY 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

**Article supprimé**

### **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES**

#### **AUX ZONES A URBANISER**

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

#### ZONE A URBANISER A USAGE D'HABITAT

##### Caractère de la zone

Cette zone recouvre des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à une urbanisation sous forme d'habitat.

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

Il s'agit principalement de :

A Paunat : Les Treils - La Croix de la Peyre - Le Vezou – La Pénétie – Les Fontenelles

A Ste Alvère : Cantelaube - Pellugue Nord - Les Coustilles Sud – Le Parc – Les Bories

A St Laurent des Bâtons : Lamaurénie – Fagette- Borie Neuve/Fomperlique – Extension Est du bourg – Extension Sud du bourg.

A Trémolat : Les Pauties - Soulalève – Lescodelpont - Les Clidoux - la Queyrie

La zone comprend également deux sous-secteurs :

- I AUa situé au hameau des Treils à Paunat
- 1AUb situé à la borie Neuve, à Ste Alvère

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

## ARTICLE I AU 1

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 1AU.2 est interdite.

## ARTICLE I AU 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**A condition** que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité **ne sont admis que** :

1) Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant habitations, bâtiments annexes, équipements collectifs et locaux à usage d'activité qui leur sont directement liés (commerce, artisanat, services).

2) Les constructions desservies par les équipements internes à la zone au fur et à mesure de la réalisation desdits équipements, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, de bureau et de services ainsi que leurs annexes.

3) les constructions ne portant pas atteinte à un massif boisé sensible, et disposant d'un dispositif de défense incendie suffisant pour assurer la sécurité des constructions. Si ce dispositif est absent ou insuffisant au regard du contexte (défense des biens et des personnes, et protection des massifs forestiers avoisinants contre le risque feux de forêt) alors les constructions pourront être refusées.

4) A condition de faire partie des opérations visées au paragraphe 1 ci-dessus :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, définies par la loi du 19 juillet 1976, nécessaires aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions,

- les aires de stationnement désignées à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme,

- les piscines,

- les clôtures,

- les antennes d'émission et de réception des signaux radio électriques.

5) L'adaptation ou la réfection des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ou piscines.

6) L'aménagement et l'extension des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination des dits bâtiments. La SHON réalisée en extension ne peut excéder 120m<sup>2</sup>.

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

8) En zone I AUa et 1 AUb, seules sont autorisées respectivement, les opérations groupées présentant un minimum de 4 et 3 constructions nouvelles à usage d'habitation

## ARTICLE I AU 3

### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1) Voirie

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

Pour les voies publiques à créer, ces caractéristiques sont les suivantes :

- Les voies de desserte doivent avoir au minimum 8 mètres de plate-forme.
- Les voies en impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, tourne bride, etc).

#### 2) Accès

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

Les caractéristiques géométriques des accès devront 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.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- routes départementales
- voies communautaires,
- voies communales,
- chemin rural

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté, lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

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

## ARTICLE IAU 4

### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

#### **1) Alimentation en eau**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>o</sup>alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

#### **2) Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 3332-15, 3<sup>o</sup> alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que le dit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

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

Les raccordements devront être dissimulés de manière à éviter tout câble visible en façade

Les installations nécessaires au fonctionnement des réseaux (transformateurs, etc.) et le mobilier associé (cabine téléphonique, candélabres, mats, etc.) seront mis en œuvre dans un souci d'intégration harmonieuse à l'environnement urbain.

L'enfouissement des réseaux électriques et téléphoniques, existants et à créer, est préconisé.

#### **3) Assainissement**

##### a - Dispositions générales

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

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

##### b - Dispositions applicables en l'absence ou dans l'attente du réseau public

Sur des secteurs non prévus en assainissement collectif (tels qu'ils sont définis par le schéma directeur d'assainissement), l'urbanisation ne peut se concevoir que dès lors qu'il peut être apporté des justifications sur les capacités des sols à épurer les effluents.

L'installation de dispositifs d'assainissement peut être autorisée, à condition que les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc.) et la nature du sol, permettent de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Sur des secteurs prévus en assainissement collectif mais dans l'attente de la mise en place du réseau, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition que les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc.) et la nature du sol, permettent de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Dans tous les cas, le schéma d'assainissement servira de guide à la définition de la filière à mettre en place.

En outre, les installations devront être conçues et établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

## ARTICLE IAU 5

### SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article 4-3 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

## ARTICLE IAU 6

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

2) Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état
- lorsqu'il s'agit de la reconstruction sur place d'un bâtiment
- le long des voies internes aux opérations autorisées dans la zone, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse.

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

## ARTICLE IAU 7

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

## ARTICLE IAU 8

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1) La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

## ARTICLE IAU 9

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

## ARTICLE 1AU 10

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux, soit R+1.

Elle n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, ainsi que pour les constructions à usage sportif.

## ARTICLE IAU 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

### **1) Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2) Prescriptions particulières pour les bâtiments à usage d'habitation**

#### a - Façades

Sont interdits :

- les enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc.

#### b - Toitures

Les couvertures devront être réalisées en tuiles terre cuite :

- de type canaux, romanes canaux, de nuances variées, pour les pans de toiture à faible pente,
- de type plates, petit moule, traditionnelles de teinte rouge ou vieillie surface, pour les pans de toiture à forte pente.

L'utilisation de tuiles "mécaniques", de tuiles bétons, et d'autres matériaux de couverture du type industriel, fibrociment, plastique, tôle, est interdite.

Pour les établissements recevant du public, des couvertures de conception nouvelle, tant par les matériaux utilisés que par la forme, peuvent être autorisées.

### **3) Prescriptions particulières pour les bâtiments annexes**

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

#### 4) Prescriptions particulières pour les bâtiments à usage d'activité

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

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,
- enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels.

Des règles spécifiques s'appliquent au territoire de Ste Alvère entièrement couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et paysager (ZPPAUP).

## ARTICLE IAU 12

### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé au moins :

– Pour les constructions à usage d'habitation, *deux* places de stationnement par logement.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée, *à raison d'une demi-place au moins par logement*.

– Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau, une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

– Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, une place de stationnement pour deux lits.

– Pour les hôtels et restaurants :

- une place de stationnement par chambre
- deux places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

– Pour les salles de spectacles et de réunions, des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Il ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

– Pour les établissements d'enseignement :

a)- Etablissements primaires : *une place de stationnement par classe.*

– *Modalités d'application :*

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

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

## ARTICLE IAU 13

### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

#### **1) Espaces libres**

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

#### **2) Plantations**

Les aires de stationnement d'une capacité supérieure à 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

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

## ARTICLE IAU 14

### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

#### **Article supprimé**

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU

#### ZONE A URBANISER A LONG TERME

#### Caractère de la zone

Cette zone recouvre des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme.

Toutefois, les voies publiques et (*ou*) les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Il s'agit principalement de :

A St Laurent des Bâtons : Les Roucheloux Nord

A Trémolat : Les Mathes

## ARTICLE IIAU 1

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 1AU.2 est interdite.

## ARTICLE IIAU 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**A condition** qu'ils ne pas compromettent pas l'usage futur de la zone **ne sont admis que** :

1) Les bâtiments d'exploitation agricole affectés au logement des récoltes ou à l'abri du matériel tels que hangars ou remises.

2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux) à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

3) L'adaptation ou **la réfection des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ou piscines.**

4) L'aménagement et l'extension des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination des dits bâtiments. La SHON réalisée en extension ne peut excéder 120m<sup>2</sup>.

## ARTICLE IIAU 3

### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

## ARTICLE IIAU 4

### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Sans objet.

#### ARTICLE IIAU 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Sans objet.

#### ARTICLE IIAU 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Les constructions autorisées dans la zone doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

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

#### ARTICLE IIAU 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Les constructions autorisées dans la zone doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

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

#### ARTICLE IIAU 8

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

Non réglementée.

#### ARTICLE IIAU 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

#### ARTICLE IIAU 10

## HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout du toit d'une construction en extension ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre.

Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau.

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

## ARTICLE IIAU 11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

### **1) Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2) Prescriptions particulières pour les bâtiments à usage d'habitation**

#### a - Façades

Sont interdits :

- les enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc.

#### b - Toitures

Les couvertures devront être réalisées en tuiles terre cuite :

- de type canaux, romanes canaux, de nuances variées, pour les pans de toiture à faible pente,
- de type plates, petit moule, traditionnelles de teinte rouge ou vieillie surface, pour les pans de toiture à forte pente.

L'utilisation de tuiles "mécaniques", de tuiles bétons, et d'autres matériaux de couverture du type industriel, fibrociment, plastique, tôle, est interdite.

Pour les établissements recevant du public, des couvertures de conception nouvelle, tant par les matériaux utilisés que par la forme, peuvent être autorisées.

### 3) Prescriptions particulières pour les bâtiments annexes

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

### 4) Prescriptions particulières pour les bâtiments à usage d'activité

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

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,

- tôle galvanisée employée à nu,

- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,

- enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels.

Des règles spécifiques s'appliquent au territoire de Ste Alvère entièrement couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et paysager (ZPPAUP).

## ARTICLE II AU 12

### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

## ARTICLE II AU 13

### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE IIAU 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

**Article supprimé**

#### TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

#### ZONE NATURELLE PROTEGEE POUR PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

##### Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économique.

Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont autorisées.

## ARTICLE A 1

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 1AU.2 est interdite

## ARTICLE A 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**A condition** qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et ne nécessitent pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte **ne sont admises que** :

- 1) Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux) dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- 3) Les campings dits "à la ferme" soumis à simple déclaration ainsi que les gîtes ruraux à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole.
- 4) Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ou aux fouilles archéologiques.
- 5) Les clôtures liées aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- 6) Le changement de destination des bâtiments désignés par le PLUI, qui sont identifiés sur le Document Graphique du règlement. Ce changement de destination est admis aux conditions suivantes :
  - le projet de changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - la destination projetée doit être à vocation d'habitat, d'hébergement hôtelier ou touristique, de commerce ou de bureaux,
  - le projet ne doit pas nécessiter de renforcement des voies et réseaux publics desservant les bâtiments.
- 7) les constructions ne portant pas atteinte à un massif boisé sensible, et disposant d'un dispositif de défense incendie suffisant pour assurer la sécurité des constructions. Si ce dispositif est absent ou insuffisant au regard du contexte (défense des biens et des personnes, et protection des massifs forestiers avoisinants contre le risque feux de forêt) alors les constructions pourront être refusées.

De plus, **sont admises les extensions et les annexes de bâtiments existants à usage d'habitation selon les conditions suivantes** :

- Les extensions et les annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site
- **Conditions d'implantation** : Les extensions doivent être dans la continuité du bâti principal. Les annexes doivent s'implanter dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation principale, à l'exception des piscines, dans un rayon de 25 mètres.
- **Conditions de hauteur** : la hauteur des extensions ne doit pas dépasser celle du bâti existant, à l'exception de la création d'étage et dans le respect de la qualité paysagère sans jamais dépasser R+1.

La hauteur des annexes devra s'apprécier à la hauteur du faîtage sans toutefois dépasser celle du bâtiment principal et de ses extensions.

- **Conditions d'emprise et de densité** : les extensions ne doivent pas dépasser 50% de l'emprise au sol initiale du bâtiment d'habitation (l'emprise au sol initiale du bâti existant étant appréciée à la date d'approbation du PLUI). L'emprise au sol totale sera limitée à 50m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol totale des annexes sera limitée à 50m<sup>2</sup> (les piscines ne sont pas comprises) sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal. Pour la construction d'une piscine et de ses aménagements (terrasse, bâtiments), l'emprise au sol ne sera pas limitée et devra rester dans la zone d'implantation définie ci-avant. Le nombre des annexes ne devra pas être supérieur à trois autour d'un bâtiment à usage d'habitation.

## ARTICLE A 3

### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1) Voirie

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

#### 2) Accès

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

Les caractéristiques géométriques des accès devront 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.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- routes départementales
- voies communautaires,
- voies communales,
- chemin rural

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté, lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

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

#### ARTICLE A 4

#### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

##### 1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3°alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

##### 2) Assainissement

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

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

### 3) Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

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

## ARTICLE A 5

### SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article 4-3 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

## ARTICLE A 6

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

2) Une implantation différente peut être admise, si :

- les conditions de sécurité le permettent, lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état
- lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.

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

## ARTICLE A 7

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

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

## ARTICLE A 8

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1) La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

## ARTICLE A 9

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation visées à l'article A.2 ne peut excéder 25% de la superficie totale de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les autres cas.

## ARTICLE A 10

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### **1) Définition**

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

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

#### **2) Règle**

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder R+1.

Elle n'est pas réglementée dans les autres cas.

## ARTICLE A 11

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

#### 1) Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### 2) Prescriptions particulières pour les constructions à usage d'habitation

##### a - Façades

Sont interdits :

- les enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc.

##### b - Toitures

Les couvertures devront être réalisées en tuiles terre cuite :

- de type canaux, romanes canaux, de nuances variées, pour les pans de toiture à faible pente,
- de type plates, petit moule, traditionnelles de teinte rouge ou vieillie surface, pour les pans de toiture à forte pente.

L'utilisation de tuiles "mécaniques", de tuiles bétons, et d'autres matériaux de couverture du type industriel, fibrociment, plastique, tôle, est interdite.

Pour les établissements recevant du public, des couvertures de conception nouvelle, tant par les matériaux utilisés que par la forme, peuvent être autorisées.

#### 3) Prescriptions particulières pour les bâtiments annexes

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

#### 4) Prescriptions particulières pour les bâtiments à usage d'activité

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

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,
- enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels.

Des règles spécifiques s'appliquent au territoire de Ste Alvère entièrement couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et paysager (ZPPAUP).

#### ARTICLE A 12

##### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

#### ARTICLE A 13

##### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementées.

#### ARTICLE A 14

##### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

**Article supprimé**

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

#### ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

##### Caractère de la zone

Cette zone recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Néanmoins, des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs Nh, de taille et de capacité d'accueil limitées, à conditions qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Elle comporte également des secteurs :

- NL susceptible d'accueillir des activités à usage de loisirs
- Nc autorisant l'activité de camping
- Nb recouvrant les milieux humides fragiles associés au réseau hydrographique de surface ainsi que les principaux vallons (vallées et vallons de la Louyre, du Verdançon, du Paunat, de la Pradelle et de la Rèze.
- Nh, correspondant à l'habitat diffus en zone naturelle, où des constructions peuvent être autorisées sous conditions.

## ARTICLE N 1

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

## ARTICLE N 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

1) Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics les desservant :

- la restauration et l'aménagement des constructions existantes avec éventuellement changement de la destination des dits bâtiments,

- Les campings dits "à la ferme" soumis à simple déclaration ainsi que les gîtes ruraux à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :

2) Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés aux fouilles archéologiques.

3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux) dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

4) Les clôtures liées aux constructions et installations autorisées dans la zone.

5) Le changement de destination des bâtiments désignés par le PLUI, qui sont identifiés sur le Document Graphique du règlement. Ce changement de destination est admis aux conditions suivantes :

- le projet de changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- la destination projetée doit être à vocation d'habitat, d'hébergement hôtelier ou touristique, de commerce ou de bureaux,
- les renforcements des réseaux publics d'eau potable, de distribution d'énergie et le cas échéant d'assainissement des eaux usées éventuellement nécessaires du fait du projet, seront pris en charge par le pétitionnaire dans le cadre des dispositions de financement des équipements propres prévus au Code de l'Urbanisme.

6) les extensions de bâtiments existants à usage d'habitation, selon les conditions définies comme suit :

- Les extensions ne doivent pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site

- Conditions d'implantation : Les extensions doivent être dans la continuité du bâti principal.
- Conditions de hauteur : la hauteur des extensions ne doit pas dépasser celle du bâti existant, à l'exception de la création d'étage et dans le respect de la qualité paysagère, sans jamais dépasser R+1.
- Conditions d'emprise et de densité : les extensions ne doivent pas dépasser 50% de l'emprise au sol initiale du bâtiment d'habitation (l'emprise au sol initiale du bâti existant étant appréciée à la date d'approbation du PLUI). L'emprise au sol totale sera limitée à 50m<sup>2</sup>.

7) les annexes de bâtiments à usage d'habitation, selon les conditions définies comme suit :

- Les annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ni la qualité paysagère du site
- Conditions d'implantation : Les annexes doivent s'implanter dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation principale, à l'exception des piscines, dans un rayon de 25 mètres.
- Conditions de hauteur : La hauteur des annexes devra s'apprécier à la hauteur du faîtage sans toutefois dépasser celle du bâtiment principal et de ses extensions.
- Conditions d'emprise et de densité : L'emprise au sol totale des annexes sera limitée à 50m<sup>2</sup> (les piscines ne sont pas comprises) sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal. Pour la construction d'une piscine et de ses aménagements (terrasse, bâtiments), l'emprise au sol ne sera pas limitée et devra rester dans la zone d'implantation définie ci-avant. Le nombre des annexes ne devra pas être supérieur à trois autour d'un bâtiment à usage d'habitation.

8) les constructions ne portant pas atteinte à un massif boisé sensible, et disposant d'un dispositif de défense incendie suffisant pour assurer la sécurité des constructions. Si ce dispositif est absent ou insuffisant au regard du contexte (défense des biens et des personnes, et protection des massifs forestiers avoisinants contre le risque feux de forêt) alors les constructions pourront être refusées.

De plus :

1) Dans le secteur Nh, sont admises, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- Les constructions et installations à usage d'habitation.

2) Dans le secteur NL, sont admises, à condition de ne pas nuire à l'écoulement ou au stockage des eaux :

- Les constructions, installations et équipements liés aux activités de loisirs et de plein air,
- L'extension des terrains de camping et de stationnement de caravanes existants.

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

3) Les aires de stationnement présentant un caractère temporaire situées à proximité des constructions et installations visées dans cet article.

4) Dans le secteur Nc, les terrains de camping et de stationnement de caravanes

Toutefois, dans les secteurs Ni, Nhi, NLi et Nbi concernés par le risque d'inondation, les règles qui s'appliquent sont celles qui résultent de l'atlas des zones inondables et du document « doctrine et préconisations de la MISE », annexés au présent règlement.

## ARTICLE N 3

### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 1) Voirie

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

#### 2) Accès

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

Les caractéristiques géométriques des accès devront 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.

Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :

- routes départementales
- voies communautaires,
- voies communales,
- chemin rural

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté, lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

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

## ARTICLE N 4

### CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

#### 1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située dispositions au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>e</sup>alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

#### 2) Assainissement

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

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

#### 3) Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3<sup>e</sup> alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

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

## ARTICLE N 5

### SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article 4-3 ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

## ARTICLE N 6

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

2) Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, lorsque :

- le projet de construction techniques prolonge une construction existante en bon état, lorsque que cela est justifié par des impératifs ou architecturaux de la dite construction

- lorsqu'il s'agit de la reconstruction sur place d'un bâtiment

- Dans les secteurs Nh où cette distance est ramenée à 10 mètres.

3) Les bâtiments annexes doivent être implantés à 5 mètres au moins de l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer,

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

## ARTICLE N 7

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

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

## ARTICLE N 8

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1) La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres. Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

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

## ARTICLE N 9

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol totale incluant les bâtiments, les extensions et les annexes liées à ces bâtiments, est fixée comme suit :
  - o En zone Nh : à un taux maximum de 25% de la superficie totale de l'unité foncière, et elle est limitée à 350m<sup>2</sup> maximum.
  - o En zone NL : à un taux maximum de 25% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les piscines et leurs aménagements (terrasses, bâtiments) ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol totale.

- Pour les terrains de camping et de stationnement de caravanes, il ne peut être aménagé plus de 50 emplacements à l'hectare.

Elle n'est pas réglementée dans les autres cas

## ARTICLE N 10

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### 1) Définition

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

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

## 2) Règle

- dans les secteurs Nh, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder R+1.
- dans le cas de l'extension d'une construction existante, la hauteur de l'extension ne doit pas dépasser celle du bâti existant, à l'exception de la création d'étage et dans le respect de la qualité paysagère.
- dans le cas de bâtiments annexes, la hauteur des annexes devra s'apprécier à la hauteur du faîtage sans toutefois dépasser celle du bâtiment principal et de ses extensions.

La hauteur n'est pas réglementée dans les secteurs NL ainsi que pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## ARTICLE N 11

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **1) Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **2) Prescriptions particulières pour les bâtiments à usage d'habitation**

##### a - Façades

Sont interdits :

- les enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc.

#### b - Toitures

Les couvertures devront être réalisées en tuiles terre cuite :

- de type canaux, romanes canaux, de nuances variées, pour les pans de toiture à faible pente,
- de type plates, petit moule, traditionnelles de teinte rouge ou vieillie surface, pour les pans de toiture à forte pente.

L'utilisation de tuiles "mécaniques", de tuiles bétons, et d'autres matériaux de couverture du type industriel, fibrociment, plastique, tôle, est interdite.

Pour les établissements recevant du public, des couvertures de conception nouvelle, tant par les matériaux utilisés que par la forme, peuvent être autorisées.

### **3) Prescriptions particulières pour les bâtiments annexes**

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

### **4) Prescriptions particulières pour les bâtiments à usage d'activité**

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

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,
- enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables naturels.

Des règles spécifiques s'appliquent au territoire de Ste Alvère entièrement couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et paysager (ZPPAUP).

## **ARTICLE N 12**

### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Pour les équipements accueillant du public dans les secteurs **NL , Nc et Nb**, il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne peut être inférieur au tiers de ladite capacité

Pour les terrains de camping et de stationnement de caravanes, il doit être prévu une place de stationnement par emplacement de tente ou de caravane.

#### ARTICLE N 13

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementée.

#### ARTICLE N 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

**Article supprimé**