

COMMUNE DE SOURZAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Extrait des zones A et N

Modification simplifiée
Approuvée le 06/10/2016

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ZONE NATURELLE PROTÉGÉE POUR PRÉSERVER L'ACTIVITÉ 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.

Elle comprend un secteur :

- Ai, soumis au risque d'inondation de l'Isle (défini par l'atlas des zones inondables).

ARTICLE A.0 – RAPPELS

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme.

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

a) de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager; - à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire (article R.42119 alinéa k), les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ; - les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus (article R.421-19 alinéa j).

b) de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable :

- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire (article R.42123 alinéa f), les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités (article R.421-23 alinéa e);
- les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L.123-1 alinéa 7 (article R.421-23 alinéa h)

3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme,

4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

5) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article 1.130-1 du Code de l'urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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 A.2 est interdite.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées.

2/ L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole.

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

- a) Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes, y compris les piscines. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à moins de 200 m d'un bâtiment agricole existant, et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- b) Sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être étroitement liés aux bâtiments de l'exploitation :
 - les logements locatifs saisonniers (gîtes ruraux),
 - les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration,
 - les piscines.
- c) L'adaptation, la restauration, ou le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial désignés au plan de zonage, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole.
- d) L'extension dans la continuité d'un bâtiment principal à usage d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 40m², sans pouvoir dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU.
- e) La construction d'annexe, hors piscine, à un bâtiment principal à usage d'habitation dans un rayon de 20 mètres autour de celui-ci, calculés à partir de la façade la plus proche.
- f) La construction de piscine dans un rayon de 25 mètres calculés à partir de la façade la plus proche du bâtiment principal à usage d'habitation auquel elle se rattache.

4/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

5/ Les bâtiments annexes des constructions autorisées dans la zone.

6/ Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :

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

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

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

9/ Toutefois, dans le secteur Ai :

Toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux principes, préconisations et prescriptions figurant en partie 3 et en annexe f du document « Doctrine et préconisations de la MISE 24 en date de décembre 2007 », situé en annexes, Toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par l'atlas des zones inondables de l'Isle.

10/ Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec la circulaire BSE) n°06-254 et les prescriptions portées à la connaissance de la commune (voir courrier annexé au présent document). Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Voirie

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

2 – Accès

a) Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques

permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

b) Dispositions propres aux accès créés sur la voirie nationale ou départementale, hors agglomération

Le long des voies classées dans la voirie nationale ou départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée. (Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la Chaussée. - Cette distance est portée à 400 mètres lorsque la voie est classée à grande circulation (RD 6089).

ARTICLE A.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

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 L332-15, 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 domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

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 L33215, 3° alinéa du code de l'urbanisme, il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

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

ARTICLE A.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

1- Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article A 4 ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, nature du sol, pente...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

2- Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE A.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 publiques, sauf dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement.
- l'extension d'une construction existante peut être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite Construction.

2 - Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE A.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 10 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension visés à l'article A 2, 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 visés à l'article A 2,
- pour les bâtiments agricoles, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées visées à l'article A 2. Dans ces deux derniers cas, la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 3,50 mètres.
- Lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée. Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

Le nombre d'annexes ne devra pas être supérieur à 3 autour d'un bâtiment principal à usage d'habitation.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'extension d'un bâtiment principal à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la révision simplifiée n°1 du PLU et sera limité à une emprise totale de 50 m² ;

L'emprise totale des annexes, hors piscine, est limitée à 50 m² sans pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal et ses extensions auxquels elles se rattachent.

ARTICLE A.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1- Définition**

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

2- Règles

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

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 6 mètres.

La hauteur des extensions des bâtiments à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant à l'exception de création d'étage et dans la limite d'une hauteur maximale fixée à 7 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes à un bâtiment principal à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur de celui-ci et de ses extensions.

ARTICLE A.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**A/ Dispositions générales**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, 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,

B/- Prescriptions particulières

1- Constructions à usage d'habitation ou assimilées (gîtes, etc...)

a) Façades

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

Les façades des constructions seront réalisées de manière à assurer une intégration discrète vis-à-vis de l'environnement : les enduits seront de couleur ocre, sable et blanc cassé.

b) Toitures

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

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

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

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

2 - Constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure.

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la Construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

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

ARTICLE A.12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A.13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES

Non réglementé.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

CHAPITRE 8

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ZONE NATURELLE PROTÉGÉE EN RAISON DE LA QUALITE DE SES SITES ET DE SES PAYSAGES

Caractère de la zone

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

Elle comprend deux secteurs :

- Nh, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, recouvrant certains villages dans lesquels des constructions peuvent être autorisées sous conditions,
- Nhi, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, concernant les villages de Coly et Lamelette où les constructions devront respecter les prescriptions de la MISE 24 en zone inondable.
- NLet NLi , zone naturelle de loisirs,
- Ni, soumis au risque d'inondation de l'Isle (défini par l'atlas des zones inondables),
- Nr, secteur correspondant au domaine public autoroutier concédé.

ARTICLE N.0 – RAPPELS

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

a) de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager;

- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire (article R.42119 alinéa k), les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;
- les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus (article R.421-19 alinéa j).

b) de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable :

- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire (article R.421 - 23 alinéa f), les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités (article R.421-23 alinéa e);
- les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L.123-1 alinéa 7 (article R.421-23 alinéa h)

3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article 1.421-3 du code de l'urbanisme.

4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

5) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

1/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

2/ Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :

- aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ou forestière.

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

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

- a) la restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments,
- b) les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées à moins de 100 m d'un bâtiment agricole existant et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante,
- c) l'extension dans la continuité d'un bâtiment principal à usage d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 40m², sans pouvoir dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU.
- d) sous réserve d'être étroitement liés aux bâtiments existants :
 - les logements locatifs saisonniers, sauf lorsqu'il s'agit d'habitations légères ou de parc résidentiel de loisirs (HLL ou PRL). Ils devront de plus respecter le caractère des constructions environnantes, en termes de volumes, de matériaux, et d'implantation,
 - les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration,
 - les piscines dans un rayon de 25 mètres calculés à partir de la façade la plus proche du bâtiment principal à usage d'habitation auquel elle se rattache.
 - les terrains de tennis non couverts.

e) La construction d'annexe, hors piscine, à un bâtiment principal à usage d'habitation dans un rayon de 20 mètres autour de celui-ci, calculés à partir de la façade la plus proche

f) les abris pour animaux sous réserve que la surface au sol soit inférieure à 20 m².

5/ En outre, **dans le secteur Nh**, les constructions nouvelles et leurs annexes, ainsi que les piscines, sont admises conformément à l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

6/ **Dans le secteur Nr**, sont également admises les constructions, les installations, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement du domaine public autoroutier ou à l'exploitation de l'autoroute.

7/ **Dans le secteur NL**, sont également admises les constructions, installations ou utilisations des sols liées ou nécessaires aux activités sportives, de loisirs ou de plein air, comme :

- les aires de jeux et de sport,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- des terrains de camping, de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

Dans le secteur NLi, sont également admis les terrains de camping.

Toutefois, dans le secteur Ni et NLi et Nhi,

- toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux principes, préconisations et prescriptions figurant en partie 3 et en annexe i du document « Doctrine et préconisations de la MISE 24 en date de décembre 2004 » (document annexe au dossier).
- toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par l'atlas des zones inondables de l'Isle.

8/ Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec la circulaire BSEI n°06-254 et les prescriptions portées à la connaissance de la commune (voir courrier annexé au présent document). Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

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

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

SECTION 2- CONDITIONS DE L'UTILISATION DES SOL

ARTICLE N.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les accès sur les voies départementales et nationales sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

ARTICLE N.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L. 33215, 3^oalinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2 - Assainissement

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Les eaux usées autres que celles à usage domestique devront être traitées et évacuées conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3- Autres réseaux

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

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332-15, 3^o 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

1- Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article N 4 ci-dessus doit être implantée sur une unité foncière dont les caractéristiques (superficie, nature du sol, pente...) permettent l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

2- Non réglementé dans les autres cas.

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

1 - Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'axe des voies publiques, sauf dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement,
- l'extension d'une construction existante peut être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.

2 - Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

3 – Le long de la A89 : application de l'article L.t 11-1-4 du Code de l'Urbanisme : Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'A89.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées (à 50 mètres au moins de l'axe de l'A89), sauf dans le cas d'extension d'une construction existante.

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,
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

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

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

Le nombre d'annexes ne devra pas être supérieur à 3 autour d'un bâtiment principal à usage d'habitation.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 20 % de la surface du terrain d'assiette de leur implantation.

En zone N (hors secteurs):

- l'extension d'un bâtiment principal à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la révision simplifiée n°1 du PLU et sera limitée à une emprise totale de 50 m² ;
- l'emprise totale des annexes, hors piscine, est limitée à 50 m² sans pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal et ses extensions auxquels elles se rattachent.

Dans les autres zones, l'emprise est non réglementée.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Constructions nouvelles à usage d'habitation

a) Définition

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

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

b) Règle

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celle des constructions les plus proches. Une tolérance de un mètre peut être admise pour améliorer l'intégration de la construction à son environnement naturel et bâti ou lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

2- La hauteur des extensions des bâtiments à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant à l'exception de création d'étage et dans la limite d'une hauteur maximale fixée à 7 mètres au faîtage.

3- La hauteur des annexes à un bâtiment principal à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur de celui-ci et de ses extensions.

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

ARTICLE N.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A/ Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 11i-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables : Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, 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.

B/- Prescriptions particulières

1- Façades

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

Les façades des constructions seront réalisées de manière à assurer une intégration discrète vis-à-vis de l'environnement : les enduits seront de couleur ocre, sable ou blanc cassé.

2- Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente couvertes de tuiles :

- tuiles canal, romanes ou similaires lorsque la pente est inférieure à 45 %
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %, (formulation selon localisation géographique)

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 %, ou supérieure à 45% (selon le cas retenu), ainsi que l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées :

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise,
- pour les édifices publics, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux liés à la nature de la construction.

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

4 - Les constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

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

5- Implantation

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

- la hauteur totale (H2 + H1) des talus en déblais et en remblais créés doit être au plus égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (h),
- « la hauteur (H1) des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (h) sans pouvoir excéder deux mètres en valeur absolue.
- en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder un mètre en valeur absolue.

ARTICLE N.12: OBLIGATIONS 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 N.13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1 - Espaces libres, clôtures et plantations

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

Conserver, entretenir et renouveler en plantations existantes en privilégiant les arbres ou arbustes à feuilles non persistantes d'essences locales,

Utiliser pour les clôtures des systèmes traditionnels : haies vives d'essences locales, poteaux et traverses de châtaigniers, etc. et réserver les clôtures métalliques apparentes au seul usage agricole.

2 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être conservés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.