

Commune de **SARLIAC sur l'ISLE**

PRÉFECTURE
DE LA DORDOGNE
DATE D'ARRIVÉE:
20 JAN. 1997

Plan d' **O**ccupation des **S**ols

PIECE N ° 4

REGLEMENT

REVISION

APPROUVE par délibération du conseil municipal
le 19 Décembre 1988

MIS en REVISION par délibération du conseil
municipal
le 5 Février 1995

ARRETE par délibération du conseil municipal
le 8 Décembre 1995

MIS à l'ENQUETE par arrêté du maire
le 14 Juin 1996

APPROUVE après révision par délibération
du conseil municipal
le 10 Janvier 1997



**DIRECTION
DEPARTEMENTALE
DE L'EQUIPEMENT
DE LA DORDOGNE**

**Service Habitat et Urbanisme
Mis à disposition**

SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	p 4
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p 7
	CHAPITRE I : ZONE U	p 8
	CHAPITRE II : ZONE UY	p 16
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	p 24
	CHAPITRE I: ZONE 1NA	p 25
	CHAPITRE II: ZONE NB	p 33
	CHAPITRE III: ZONE NC	p 41
	CHAPITRE IV: ZONE ND	p 49

COMMUNE DE SARLIAC-SUR-L'ISLE

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

R E G L E M E N T



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles R 123-16 et R 123-21 du code de l'urbanisme.

Il est rappelé que l'occupation ou l'utilisation du sol peut dépendre également d'autres législations notamment en ce qui concerne les installations classées et les espaces boisés.

En particulier le code forestier dans ses articles L 311-1 et suivants et R 311-1 et suivants, fixe les conditions dans lesquelles peuvent être autorisés les défrichements.

Les coupes et les déboisements doivent également respecter les dispositions prévues à cet effet par le même code.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SARLIAC-SUR-L'ISLE.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

-1- les règles de ce plan d'occupation des sols 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, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21 qui restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111-1 dudit 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).

-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 "Tableau des servitudes d'utilité publique" du plan d'occupation des sols et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées, repérées au plan (pièce n°3) par les indices ci-après désignés :

-1- les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont au nombre de deux :

ZONE U : Zone urbaine d'habitation et de services avec un secteur Ua où les constructions peuvent être implantées à l'alignement du domaine public.

ZONE UY : Zone destinée à recevoir les constructions à usage industriel artisanal ou commercial.

-2- Les zones naturelles ou non équipées auxquelles s'appliquent, outre les dispositions générales, les dispositions du titre III sont au nombre de quatre :

ZONE 1NA - Zone d'urbanisation future ouverte sous conditions aux lotissements ou ensembles de bâtiments à usage d'habitation ou d'activités.

ZONE NB - Zone naturelle ordinaire construction.

ZONE NC - Zone de protection de l'agriculture

ZONE ND - Zone naturelle à protéger pour la qualité de son paysage, avec deux secteurs NDa destinés aux installations liées aux activités sportives de loisirs ou de tourisme et un secteur NDn réservé à l'aménagement d'un terrain pour les gens du voyage.

-3- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont repérés sur les documents graphiques (pièce n°3) conformément à la légende, ils se superposent au zonage.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan d'occupation des sols 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 lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



ZONE URBAINE D'HABITATION ET DE SERVICES

(Zone U)

Caractère de la zone

Cette zone recouvre principalement les parties de la commune déjà urbanisées et les zones périphériques prévues pour leur extension.

Dans cette zone, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation doivent permettre d'admettre immédiatement des constructions.

Un secteur Ua recouvrant l'ancienne partie du bourg délimite l'espace où les constructions peuvent être implantées à l'alignement du domaine public.

ARTICLE U.0 - RAPPELS DES DISPOSITIONS GENERALES

-1- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

-2- Les installations et travaux divers tels que définis aux articles R 442-2 et R 442-3 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

-3- La démolition de tout ou partie de construction est soumise à autorisation préalable dans les zones visées à l'article L 430-1 c,d,f du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE U.1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises toutes occupations et utilisations du sol non expressément visées à l'article U.2. à condition que les bâtiments ou installations projetés respectent d'une part, par leur implantation, les dispositions du règlement sanitaire départemental et d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

ARTICLE U.2. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les parcs d'attraction désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.

- Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.

- L'ouverture et l'agrandissement de carrières.

- L'ouverture ou l'extension de terrains de camping ou de stationnement de caravanes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.3 - ACCES ET VOIRIE

-1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain 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 :

- route nationale
- chemin départemental classé à grande circulation
- chemin départemental
- voie communale
- chemin rural.

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté et ce, uniquement pour des raisons de sécurité, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée ; cet accord ne peut en aucun cas être tacite.

-2- Voirie

Tout terrain devra être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de la construction envisagée.

Les servitudes de passage doivent être aménagées de la même façon que les voies privées et dans la suite de ce règlement de zone, elles seront assimilées à ces dernières.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usagers qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En aucune façon, elles ne pourront avoir une largeur de chaussée inférieure à trois mètres ; ladite chaussée devant par ailleurs être obligatoirement empierrée et revêtue.

Dans le cas où ces voies se terminent en impasse, leur extrémité devra être aménagée afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

-3- Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE U.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

-1- Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement situé impérativement au droit de la parcelle sur une conduite publique de distribution de caractéristique suffisante.

-2- Assainissement

-a- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

L'assainissement individuel est admis dans la mesure où il respecte la réglementation en vigueur et est conçu de manière à pouvoir être capté par un réseau public futur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est notamment interdite.

-b- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

-3- Electricité

Tout terrain doit être alimenté en électricité dans des conditions correspondant aux besoins du projet.

ARTICLE U.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementées.

ARTICLE U.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques existantes, à créer ou à modifier et aux emprises publiques ; elles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

-a- Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum d'au moins 5,00 m par rapport à l'alignement pour les voies communales et les chemins ruraux et 15 m pour le CD 69.

Hors agglomération, le long des voies classées à grande circulation (route nationale 21 et chemin départemental 705) les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 35 m de l'axe de la voie.

Cette distance est réduite à 25 m pour les constructions destinées à un autre usage.

-b- Dispositions particulières

Des implantations ne respectant pas les retraits minima prévus au paragraphe ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent, dans les cas suivants :

- lorsque le projet prolonge l'alignement d'une construction existante,

- lorsque le projet s'aligne sur une construction existante et qu'il s'intègre dans l'alignement général des autres constructions bordant la voie.,

- à l'intérieur du secteur Ua recouvrant la partie ancienne du bourg où les constructions peuvent être implantées à l'alignement du domaine public.

-c- Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE U.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

-a- Dispositions générales

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 trois mètres.

-b- Dispositions particulières

Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du paragraphe "a" 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 pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

-c- Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à six mètres lorsqu'il s'agit de deux constructions à usage d'habitation et à quatre mètres dans les autres cas.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE U.9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementée

ARTICLE U.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée

ARTICLE U.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

ARTICLE U.12 - STATIONNEMENT

Les constructions à usage d'habitation devront disposer d'emplacement pour le stationnement en dehors du domaine public à raison de deux places par logement.

Les constructions à usage autre qu'habitation, agricole, de stationnement, entrepôt, devront disposer pour le stationnement, en dehors du domaine public, d'une place par 20 m² de surface hors oeuvre nette. La surface minimale de chaque place y compris accès est de 25 m².

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 stationnements qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 du code de l'urbanisme.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementée.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient applicable à la zone U est fixé à 0,15.

Toutefois :

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

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

ARTICLE U 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.



ZONE D'ACTIVITES

(Zone UY)

Caractère de la zone

Zone destinée à recevoir des constructions à usage industriel, artisanal ou commercial.

ARTICLE UYO - RAPPELS DES DISPOSITIONS GENERALES

-1- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

-2- Les installations et travaux divers tels que définis aux articles R 442-2 et R 442-3 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

-3- La démolition de tout ou partie de construction est soumise à autorisation préalable dans les zones visées à l'article L 430-1.c.f. du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE UY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises toutes occupations et utilisations du sol non expressément visées à l'article UY2 à condition que les bâtiments ou installations projetés respectent d'une part, par leur implantation, les dispositions du règlement sanitaire départemental et d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

ARTICLE UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les parcs d'attraction désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.

- Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.

- L'ouverture et l'agrandissement de carrières.

- L'ouverture ou l'extension de terrains de camping ou de stationnement de caravanes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY3 - ACCES ET VOIRIE

-1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain 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 :

- route nationale
- chemin départemental classé à grande circulation
- chemin départemental
- voie communale
- chemin rural

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté et ce, uniquement pour des raisons de sécurité, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée ; cet accord ne peut en aucun cas être tacite.

-2- Voirie

Tout terrain devra être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance et à la destination de la construction envisagée.

Les servitudes de passage doivent être aménagées de la même façon que les voies privées et dans la suite de ce règlement de zone, elles seront assimilées à ces dernières.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usagers qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En aucune façon, elles ne pourront avoir une largeur de chaussée inférieure à trois mètres ; ladite chaussée devant par ailleurs être obligatoirement empierrée et revêtue.

Dans le cas où ces voies se terminent en impasse, leur extrémité devra être aménagée afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

-3- Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UY4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

-1- Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement situé impérativement au droit de la parcelle sur une conduite publique de distribution de caractéristique suffisante.

-2- Assainissement

.a. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

L'assainissement individuel est admis dans la mesure où il respecte la réglementation en vigueur et est conçu de manière à pouvoir être capté par un réseau public futur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est notamment interdite.

.b. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

-3- Electricité

Tout terrain doit être alimenté en électricité dans des conditions correspondant aux besoins du projet.

ARTICLE UY5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques existantes, à créer ou à modifier et aux emprises publiques ; elles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

-a- Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum d'au moins 5,00 m par rapport à l'alignement pour les voies communales et les chemins ruraux et 15 m pour le CD 69.

Hors agglomération, le long des voies classées à grande circulation (Route Nationale 21 et chemin départemental 705) les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 35 m de l'axe de la voie.

Cette distance est réduite à 25 m pour les constructions destinées à un autre usage.

-b- Dispositions particulières

Des implantations ne respectant pas les retraits minima prévus au paragraphe ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent, dans les cas suivants :

- lorsque le projet prolonge l'alignement d'une construction existante.

- lorsque le projet s'aligne sur une construction existante et qu'il s'intègre dans l'alignement général des autres constructions bordant la voie.

-c- Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE UY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

-a- Dispositions générales

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 trois mètres.

-b- Dispositions particulières

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du paragraphe "a" 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 pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

-c- Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édiflée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à six mètres lorsqu'il s'agit de deux constructions à usage d'habitation et à quatre mètres dans les autres cas.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnemnt des divers réseaux.

ARTICLE UY9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementée.

ARTICLE UY10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée.

ARTICLE UY11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

ARTICLE UY12 - STATIONNEMENT

Les constructions à usage d'habitation devront disposer d'emplacement pour le stationnement en dehors du domaine public à raison de deux places par logement.

Les constructions à usage autre qu'habitation, agricole, de stationnement, entrepôt, devront disposer pour le stationnement, en dehors du domaine public, d'une place par 20 m² de surface hors oeuvre nette. La surface minimale de chaque place y compris accès est de 25 m².

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 stationnements qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux

ARTICLE UY13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non règlementée.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE UY15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

T I T R E I I I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

P.O.S. de SARLIAC-SUR-L'ISLE



ZONE D'URBANISATION FUTURE
UTILISABLE PAR ANTICIPATION

(Zone 1NA)

Caractère de la zone

Cette zone comprend en grande partie des terrains peu ou pas équipés affectés à l'urbanisation future de la commune.

Toutefois, elle peut être utilisée dès à présent pour des opérations groupées à condition que les équipements publics soient suffisants et notamment que les réseaux existants au droit du terrain aient une capacité satisfaisante ou que, dans le cas contraire, la commune ait défini un programme d'aménagement en application de l'article L 332-9 du code de l'urbanisme et fixé les participations financières des constructeurs et aménageurs.

Un secteur 1NAy au lieu-dit "La Mandavigne" permet l'implantation d'établissements industriels ou commerciaux.

ARTICLE 1NAO - RAPPEL DES DISPOSITIONS GENERALES

-1- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

-2- Les installations et travaux divers tels que définis aux articles R 442-2 et R 442-3 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

La démolition de tout ou partie de construction est soumise à autorisation préalable (application de l'article L 436.1.a du Code de l'Urbanisme).

Dans les zones visées à l'article L 430.1 c,d,f du Code de l'Urbanisme, la démolition de tout ou partie de construction est soumise à autorisation préalable.

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

ARTICLE 1NA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admis que :

- l'aménagement, la restauration et l'extension des bâtiments existants sans changement de leur destination.

- les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation existantes tels que garages, remises, abris, piscines, "barbecue".

- les constructions destinées au logement des récoltes liées aux exploitations agricoles classées en totalité ou pour partie dans la zone.

En outre sont toutefois admis par anticipation sur l'urbanisation :

- les lotissements à usage d'activités ou d'habitation d'au moins quatre lots ainsi que les locaux à usage autre qui leur sont directement liés (commerce, logement de fonction, artisanat, équipements publics...).

- les constructions sous forme de permis groupé d'au moins cinq bâtiments sous réserve que les équipements publics soient suffisants au droit du terrain d'assiette de l'opération ou que, dans le cas contraire, la commune ait défini un programme d'aménagement en application de l'article L 332-9 du code de l'urbanisme et fixé les participations financières des constructeurs et aménageurs.

- les constructions à usage industriel ou commercial dans le secteur 1NAy ainsi que leurs logements de fonction.

En tout état de cause dans le cas où les équipements publics au droit du terrain d'assiette sont suffisants, les équipements internes à l'opération proprement dite sont à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE 1NA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol non expressément mentionnées à l'article 1NA1 sont interdites.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1NA3 - ACCES ET VOIRIE

-1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain 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 :

- route nationale
- chemin départemental classé à grande circulation
- chemin départemental
- voie communale
- chemin rural.

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté et ce uniquement pour des raisons de sécurité sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée ; cet accord ne peut en aucun cas être tacite.

L'accès à la RN 21 du secteur 1NAy sera unique. Son aménagement fera l'objet d'une étude particulière en accord avec les services compétents et devra comprendre tourne à gauche et voies d'insertion et de décélération.

Les accès doivent présenter des caractéristiques devant répondre à l'importance et à la destination de l'opération qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de sécurité.

-2- Voirie

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.

Les servitudes de passage doivent être aménagées de la même façon que les voies privées et dans la suite de ce règlement de zone, elles seront assimilées à ces dernières.

Ces voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usagers qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En aucune façon elles ne pourront avoir une largeur de chaussée inférieure à trois mètres, ladite chaussée devant par ailleurs être obligatoirement empierrée et goudronnée.

Dans le cas où ces voies se terminent en impasse, leur extrémité devra être aménagée afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

-3- Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE 1NA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

-1- Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement situé impérativement au droit de la parcelle sur une conduite publique de distribution de caractéristique suffisante.

-2- Assainissement

Eaux usées

Toute opération ou toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

L'assainissement individuel est admis dans la mesure où il respecte la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égoûts d'eaux pluviales, est notamment interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements prévus pour toute opération sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

-3- Electricité

Tout terrain doit être alimenté en électricité dans des conditions correspondantes aux besoins du projet.

ARTICLE 1NA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementées

ARTICLE 1NA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques existantes, à créer ou à modifier et aux emprises publiques ; elles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

-a- Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum d'au moins 5,00 m par rapport à l'alignement pour les voies communales et les chemins ruraux et 15 m pour le CD 69.

Hors agglomération, le long des voies classées à grande circulation (Route nationale 21 et chemin départemental 705) les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 35 m de l'axe de la voie.

Cette distance est réduite à 25 m pour les constructions destinées à un autre usage.

-b- Dispositions particulières

Des implantations ne respectant pas les retraits minima prévus au paragraphe ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent, dans les cas suivants :

. lorsque le projet prolonge l'alignement d'une construction existante.

. lorsque le projet s'aligne sur une construction existante et qu'il s'intègre dans l'alignement général des autres constructions bordant la voie.

ARTICLE 1NA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

-a- Dispositions générales

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 trois mètres.

-b- Dispositions particulières

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du paragraphe "a" 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 pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

-c- Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE 1NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à six mètres lorsqu'il s'agit de deux constructions à usage d'habitation et à quatre mètres dans les autres cas.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE 1NA9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementée

ARTICLE 1NA10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée

ARTICLE 1NA11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les autorisations d'occupation du sol pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales si le terrain ou les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

ARTICLE 1NA12 - STATIONNEMENT

Les constructions à usage d'habitation devront disposer d'emplacement pour le stationnement en dehors du domaine public à raison de deux par logement dont une en dehors du lot.

Les constructions à usage d'activité devront disposer pour le stationnement, en dehors du domaine public, d'une place par 20 m² de surface hors oeuvre nette. La surface minimale de chaque place y compris accès est de 25 m².

ARTICLE 1NA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1NA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE 1NA15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet



ZONE NATURELLE ORDINAIRE CONSTRUCTIBLE

(Zone NB)

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle partiellement équipée, sans valeur particulière ni sur le plan agricole, ni sur celui de la qualité du site. Les constructions peuvent être admises sur les terrains suffisamment équipés. Pour les autres terrains les demandes d'autorisation d'occupation des sols feront l'objet d'un refus.

ARTICLE NBO - RAPPEL DES DISPOSITIONS GENERALES

-1- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

-2- Les installations et travaux divers tels que définis aux articles R 442-2 et R 442-3 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

-3- La démolition de tout ou partie de construction est soumise à autorisation préalable (application de l'article L 430-1 c,d,f, du code de l'urbanisme).

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

ARTICLE NB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises toutes occupations et utilisations du sol non expressément visées à l'article NB2 à condition que les bâtiments ou installations projetés respectent d'une part, par leur implantation les dispositions du règlement sanitaire départemental et d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

ARTICLE NB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- La création de lotissements ou d'habitations groupées de plus de deux bâtiments à usage d'habitation.

- Les parcs d'attractions désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.

- Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 442-2 alinéa c du code de l'urbanisme, sauf lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières, géologiques ou aux fouilles archéologiques.

- L'ouverture ou l'agrandissement de carrières.

- L'ouverture ou l'extension des terrains de camping ou de stationnement de caravanes soumis à autorisation d'aménager.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB3 - ACCES ET VOIRIE

-1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682, du code civil.

Lorsque le terrain 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 :

- route nationale
- chemin départemental classé à grande circulation
- chemin départemental
- voie communale
- chemin rural.

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté et ce uniquement pour des raisons de sécurité sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée ; cet accord ne peut en aucun cas être tacite.

-2- Voirie

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination de la construction envisagée.

Les servitudes de passage doivent être aménagées de la même façon que les voies privées et dans la suite de ce règlement de zone elles seront assimilées à ces dernières.

Ces voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usagers qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En aucune façon elles ne pourront avoir une largeur de chaussée inférieure à trois mètres ; ladite chaussée devant par ailleurs être obligatoirement empierrée.

Dans le cas où ces voies se terminent en impasse, leur extrémité devra être aménagée afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

-3- Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement situé impérativement au droit de la parcelle sur une conduite publique de distribution de caractéristique suffisante.

Toutefois, un permis pourra être accordé si l'autorité qui le délivre est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public les travaux nécessaires doivent être exécutés. Sera admise l'alimentation en eau par captage, forage ou puits individuel sous réserve de la potabilité de cette eau.

2 - Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

L'assainissement individuel est admis dans la mesure où il respecte la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égoûts d'eaux pluviales est notamment interdite.

b. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

3 - Electricité

Tout terrain doit être alimenté en électricité dans des conditions correspondant aux besoins du projet. Toutefois, un permis pourra être accordé si l'autorité qui le délivre est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public les travaux nécessaires doivent être exécutés.

ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, chaque lot doit présenter une superficie au moins égale à 1000 m², lorsqu'il est desservi par une conduite publique d'eau potable.

ARTICLE NB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques existantes, à créer ou à modifier et aux emprises publiques ; elles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

-a- Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum d'au moins 5,00 m par rapport à l'alignement pour les voies communales et les chemins ruraux et 15 m pour le CD 69.

Hors agglomération, le long des voies classées à grande circulation (Route Nationale 21 et chemin départemental 705) les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 35 m de l'axe de la voie.

Cette distance est réduite à 25 m pour les constructions destinées à un autre usage.

-b- Dispositions particulières

Des implantations ne respectant pas les retraits minima prévus au paragraphe ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent, dans les cas suivants :

. lorsque le projet prolonge l'alignement d'une construction existante,

. lorsque le projet s'aligne sur une construction existante et qu'il s'intègre dans l'alignement général des autres constructions bordant la voie.

-c- Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE NB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

-a- Dispositions générales

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 trois mètres.

-b- Dispositions particulières

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du paragraphe "a" 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 pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à six mètres lorsqu'il s'agit de deux constructions à usage d'habitation, et à quatre mètres dans les autres cas.

Les dispositions du présent article ne sont applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementée.

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'à l'égoût du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

Elle est mesurée au droit 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 ladite façade.

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

ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT

Les constructions à usage d'habitation devront disposer d'emplacements pour le stationnement en dehors du domaine public à raison de deux places par logement.

Les constructions autres qu'à usage d'habitation, agricole, de stationnement ou d'entrepôt devront disposer pour le stationnement, en dehors du domaine public, d'une place par 20 m² de surface hors oeuvre nette. La surface minimale de chaque place y compris accès est de 25 m².

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE NB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE NB15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.



ZONE DE PROTECTION DE L'AGRICULTURE

(Zone NC)

Caractère de la zone

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

ARTICLE NCO - RAPPEL DES DISPOSITIONS GENERALES

-1- l'édification des clôtures est soumise à déclaration. Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à déclaration au titre du code de l'urbanisme.

-2- les installations et travaux divers tels que définis aux articles R 442-2 et R 442-3 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

-3- La démolition de tout ou partie de constructions est soumise à autorisation préalable (application de l'article L 430-1 c,d,f du code de l'urbanisme).

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

ARTICLE NC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Bâtiments à usage autre qu'habitation et installations liées à l'exploitation agricole sous réserve que leur implantation soit conforme aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

- Aménagement, restauration, extension des bâtiments existants, à condition que les travaux exécutés n'aient pas pour effet de changer la destination desdits bâtiments ni de nécessiter un renforcement des voies et réseaux publics assurant la desserte de la construction. La surface de plancher hors oeuvre nette réalisée en extension dans ces conditions ne peut excéder celle du bâtiment existant.

- L'aménagement, la restauration, l'extension des bâtiments existants en vue de leur transformation en gîte rural, à condition que les travaux exécutés n'aient pas pour effet de nécessiter un renforcement des voies et réseaux publics assurant la desserte de la construction. La surface de plancher hors oeuvre nette réalisée en extension dans ces conditions ne peut excéder celle du bâtiment existant.

- Les campings à la ferme d'une capacité inférieure :
 - . soit à 20 campeurs sous tentes
 - . soit à 6 tentes ou caravanes à la fois.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

- Les affouillements et exhaussements du sol destinés
 - .a. à la recherche géologique et minière,
 - .b. aux fouilles archéologiques
 - .c. à l'implantation des constructions
 - .d. à satisfaire les besoins en eau de l'agriculture.

ARTICLE NC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol non expressément mentionnées à l'article NC1 sont interdites.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC3 - ACCES ET VOIRIE

-1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain 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 :

- route nationale
- chemin départemental classé à grande circulation
- chemin départemental
- voie communale
- chemin rural.

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté et ce uniquement pour des raisons de sécurité sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée ; cet accord ne peut en aucun cas être tacite.

-2- Voirie

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination de la construction envisagée.

Les servitudes de passage doivent être aménagées de la même façon que les voies privées et dans la suite de ce règlement de zone, elles seront assimilées à ces dernières.

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

Lorsque ces voies desservent une habitation, elles doivent avoir une largeur de chaussée égale ou supérieure à trois mètres et être obligatoirement empierrées.

-3- Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE NC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

-1- Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement situé impérativement au droit du terrain sur une conduite publique de distribution de caractéristique suffisante.

Toutefois, un permis pourra être accordé si l'autorité qui le délivre est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de Service Public les travaux nécessaires doivent être exécutés.

Sera également admise l'alimentation en eau par captage, forage ou puits individuels sous réserve de la potabilité de cette eau.

-2- Assainissement

.a. Eaux usées

Toute construction doit être dotée d'un système d'assainissement approprié à son importance et à sa destination.

L'assainissement individuel est admis dans la mesure où il respecte la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égoûts d'eaux pluviales est notamment interdite.

.b. Eaux pluviales

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

-3- Electricité

Tout terrain doit être alimenté en électricité dans des conditions correspondant aux besoins du projet. Toutefois, un permis pourra être accordé si l'autorité qui le délivre est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de Service Public les travaux nécessaires doivent être exécutés.

ARTICLE NC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementées.

ARTICLE NC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques existantes à créer ou à modifier et aux emprises publiques ; elles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

-a- Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement pour les voies communales et les chemins ruraux et 15 m pour le CD. 69.

Hors agglomération, le long des voies classées "à grande circulation" les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 35 m au moins de l'axe de la voie. Cette distance est réduite à 25 m pour les constructions destinées à un autre usage.

-b- Dispositions particulières

Des implantations ne respectant pas les retraits minima prévus au paragraphe ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent, dans les cas suivants :

. lorsque le projet prolonge l'alignement d'une construction existante,

. lorsque le projet s'aligne sur une construction existante et qu'il s'intègre dans l'alignement général des autres constructions bordant la voie.

-c- Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE NC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

-a- Dispositions générales

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 trois mètres.

-b- Dispositions particulières

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du paragraphe "a" 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 pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE NC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à six mètres lorsqu'il s'agit de deux constructions à usage d'habitation et à quatre mètres dans les autres cas.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE NC9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementée

ARTICLE NC10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée

ARTICLE NC11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

ARTICLE NC12 - STATIONNEMENT

Les constructions à usage d'habitation devront disposer d'emplacement pour le stationnement en dehors du domaine public à raison de deux places par logement.

ARTICLE NC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE NC15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet



ZONE NATURELLE A PROTEGER POUR LA QUALITE DE SON PAYSAGE

(Zone ND)

Caractère de la zone

La zone ND englobe des terrains non équipés, essentiellement boisés, dont le caractère naturel doit être protégé pour la sauvegarde du site ou les risques d'érosion qu'il peut présenter. Dans ce but, les constructions nouvelles y sont interdites.

Elle comporte trois secteurs NDa, l'un en bordure de l'agglomération, les autres aux "Castinières" et "aux Grands Bois" où sont admises les installations à caractère touristique, culturel, social, ou de loisirs.

Un secteur NDn est également prévu dans cette zone, en bordure d'un délaissé de la route nationale 21 au Nord de la commune, pour y permettre l'aménagement d'un terrain réservé aux gens du voyage.

ARTICLE NDO - RAPPEL DES DISPOSITIONS GENERALES

-1- L'édification des clôtures est soumise à déclaration. Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à déclaration au titre du code de l'urbanisme.

-2- Les installations et travaux divers tels que définis aux articles R 442-2 et R 442-3 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

-3- La démolition de tout ou partie de constructions est soumise à autorisation préalable (application de l'article L 430 c,d,f du code de l'urbanisme).

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

ARTICLE ND1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admis que :

- l'aménagement, la restauration ainsi que l'extension des bâtiments existants à condition que les travaux exécutés n'aient pas pour effet de changer la destination desdits bâtiments ni de nécessiter la création ou le renforcement des voies et réseaux publics en vue de la desserte de la construction. La surface de plancher hors oeuvre réalisée en extension dans ces conditions ne peut excéder celle du bâtiment existant.

- la construction de bâtiments annexes à ceux visés au paragraphe ci-dessus tels que garages, remises, abris sous réserve que le bâtiment principal soit réalisé le premier.

- les constructions liées à l'activité forestière.

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Sont toutefois admis :

- a- dans les secteurs NDa

- l'aménagement ou l'extension de terrains de stationnement de caravanes et de terrains de camping.

- les équipements de loisirs et d'activités touristiques

- les habitations nécessaires au gardiennage des installations autorisées.

- b- dans le secteur NDn

- les installations nécessaires à l'aménagement d'un terrain pour les gens du voyage.

ARTICLE ND2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol non expressément visée à l'article ND1 est interdite.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND3 - ACCES ET VOIRIE

-1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain 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 :

- route nationale
- chemin départemental classé à grande circulation
- chemin départemental
- voie communale
- chemin rural

Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté et ce uniquement pour des raisons de sécurité sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée. ; cet accord ne peut en aucun cas être tacite.

-2- Voirie

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination de la construction envisagée.

Les servitudes de passage doivent être aménagées de la même façon que les voies privées et dans la suite de ce règlement de zone, elles seront assimilées à ces dernières.

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

Lorsque ces voies desservent une habitation, elles doivent avoir une largeur de chaussée égale ou supérieure à trois mètres et être obligatoirement empierrées.

-3- Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE ND4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

-1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité, doit être alimentée en eau potable par branchement, situé impérativement au droit du terrain sur une conduite publique de caractéristiques suffisantes.

Toutefois, un permis pourra être accordé si l'autorité qui le délivre est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelles collectivités publiques ou par quel concessionnaire de service public les travaux nécessaires doivent être exécutés.

Sera également admise l'alimentation en eau par captage, forage ou puits individuels sous réserve de la potabilité de cette eau.

-2- Assainissement

.a. Eaux usées

Toute construction doit être dotée d'un système d'assainissement approprié à son importance et à sa destination.

L'assainissement individuel est admis dans la mesure où il respecte la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est notamment interdite.

.b. Eaux pluviales

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

-3- Electricité

Tout terrain doit être alimenté en électricité dans des conditions correspondant aux besoins du projet. Toutefois, un permis pourra être accordé si l'autorité qui le délivre est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public les travaux nécessaires doivent être exécutés.

ARTICLE ND5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE ND6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques existantes, à créer ou à modifier et aux emprises publiques ; elles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

-a- Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum d'au moins 5,00 m par rapport à l'alignement pour les voies communales et les chemins ruraux et 15 m pour le CD. 69.

Hors agglomération, le long des voies classées à grande circulation (route nationale 21 et chemin départemental 705) les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 35 m de l'axe de la voie.

Cette distance est réduite à 25 m pour les constructions destinées à un autre usage.

-b- Dispositions particulières

Des implantations ne respectant pas les retraits minima prévus au paragraphe ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent, dans les cas suivants :

. lorsque le projet prolonge l'alignement d'une construction existante ;

. lorsque le projet s'aligne sur une construction existante et qu'il s'intègre dans l'alignement général des autres constructions bordant la voie.

-c- Dans tous les cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE ND7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

-a- Dispositions générales

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 trois mètres.

-b- Dispositions particulières

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du paragraphe "a" 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 pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE ND8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à six mètres lorsqu'il s'agit de deux constructions à usage d'habitation et à quatre mètres dans les autres cas.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE ND9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementée

ARTICLE ND10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée.

ARTICLE ND11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

ARTICLE ND12 - STATIONNEMENT

Non règlementé

ARTICLE ND13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES
CLASSES

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE ND15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

**Principales références législatives et réglementaires
contenues dans le règlement**

NB - Les dispositions ci-après sont celles en vigueur au 1er mai 1986 et ne tiennent pas compte des modifications qui auraient pu intervenir après cette date.