

**Commune de Prigonrieux**  
**Département de la Dordogne**

*Elaboration du Plan Local d'Urbanisme*

**4.1.a**  
**Règlement :**  
**Dispositions générales et**  
**particulières aux zones**

**Document d'arrêt**

Juin 2011

## Sommaire

[TITRE I]	DISPOSITIONS GENERALES	2
[TITRE II]	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES	9
	<b>Zones Urbaines.....</b>	<b>10</b>
	<i>ZONE UA</i>	11
	<i>ZONE UB</i>	19
	<i>ZONE UC</i>	27
	<i>ZONE UE</i>	37
	<i>ZONE UY</i>	44
	<b>Zones A Urbaniser.....</b>	<b>52</b>
	<i>ZONE 1AU</i>	53
	<i>ZONE 1AU Y</i>	62
	<i>ZONE 2AU</i>	70
	<b>Zones Agricoles.....</b>	<b>75</b>
	<i>ZONE A</i>	76
	<b>Zones Naturelles.....</b>	<b>84</b>
	<i>ZONE N</i>	85

## [Titre I] DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions générales du Titre I du présent règlement n'ont qu'un **caractère indicatif**.

Seules sont directement opposables aux tiers les dispositions du Titre II de la présente pièce 4.1.a et de la partie dite « Inventaires et dispositions particulières aux trames du zonage » (pièce n°4.1.b).

**ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **Prignonrieux**.

**ARTICLE 2 : PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent applicables sur le territoire concerné, sans que cette liste soit limitative :

- Les dispositions relatives au **projet d'aménagement urbain** : Les articles R.111-2, R.111-4 et R.111-15 du Code de l'Urbanisme (*conditions d'implantation, desserte par les réseaux, localisation du projet, ...*).
- Les dispositions relatives au **refus particulier de projet** : L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit les conditions particulières pouvant motiver le refus d'un projet.

**Article R.111-21 du Code de l'Urbanisme :**

*« Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation 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. »*

- Les dispositions relatives aux **Servitudes d'Utilité Publique** : elles sont mentionnées en **annexe** et reportées sur un document graphique.
- Le **Droit de Préemption Urbain** : cette servitude d'urbanisme peut être instituée sur tout ou partie des zones U et AU.
- Les dispositions relatives à l'articulation entre le règlement de **lotissement** et celui du **Plan Local d'Urbanisme** : Si les dispositions du PLU sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, elles s'appliquent dès que le PLU est opposable au tiers. Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du PLU qui restent applicables à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du PLU.

**ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

1. Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones et secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des chapitres du titre II. Les différentes zones figurent sur les documents graphiques ont été définies :

Zones	Motifs de différenciation en zones ou secteurs	Découpage en zones et secteurs
URBAINES Dites « U »	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la vocation et l'usage</li> <li>- les caractéristiques du tissu bâti (densités, implantations, hauteurs, ...)</li> <li>- l'éloignement depuis le Bourg</li> <li>- la présence de contraintes particulières</li> </ul>	<p><b>UA</b> Bourg-centre, vocation mixte</p> <p><b>UB</b> Extensions proches du Bourg</p> <p><b>UC</b> Quartiers résidentiels → Secteur <b>UCd</b> : Quartiers résidentiels diffus et contraints par les RD32 et RD34</p> <p><b>UE</b> Equipements, services publics ou d'intérêt collectif</p> <p><b>UY</b> Zones d'activités</p>
A URBANISER Dites « AU »	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la vocation et l'usage</li> <li>- la desserte en réseaux</li> <li>- la hiérarchisation des priorités de développement</li> </ul>	<p><b>1AU</b> Zones peu ou pas desservies en réseaux, ouvertes à l'urbanisation à court ou moyen terme</p> <p><b>1AUy</b> Zones peu ou pas desservies en réseaux, ouvertes à l'urbanisation à court ou moyen terme, exclusivement à vocation d'activités → Secteur <b>1AUyA</b> : artisanal, commercial et hôtelier composé de petites unités</p> <p><b>2AU</b> Zones peu ou pas desservies en réseaux, ouvertes à l'urbanisation par voie de révision ou de modification du PLU → Secteur <b>2AUy</b> : à vocation économique</p>
AGRIcoles Dites « A »	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la vocation et l'usage</li> </ul>	<p><b>A</b> Zones agricoles → Secteur <b>Ah</b> : habité → Secteur <b>Av</b> : de vente des produits issus de l'agriculture et de l'artisanat → Secteur <b>Ahv</b> : habité et de vente</p>
NATURELLES Dites « N »	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la vocation et l'usage</li> </ul>	<p><b>N</b> Zones naturelles → Secteur <b>Nh</b> : habité → Secteur <b>Ns</b> : à vocation de sports et loisirs → Secteur <b>Nj</b> : à vocation de jardins</p>

2. Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent des **trames réglementaires spécifiques** au Plan Local d'Urbanisme :

- **Les terrains classés en espaces boisés (EBC)** à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ces espaces se superposent au zonage et sont repérés sur le document graphique et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée. *Les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie « Inventaires et dispositions particulières aux trames du zonage » (pièce n°4.1.b).*
- **Les emplacements réservés (ER)** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, se superposent au zonage et sont repérés sur le document graphique conformément à l'article L.123-1-5 8° du Code de l'Urbanisme. *Les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie « Inventaires et dispositions particulières aux trames du zonage » (pièce n°4.1.b).*

- **Les éléments du paysage**, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Ces éléments se superposent au zonage et sont repérés sur le document graphique conformément à l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. *Les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie « Inventaires et dispositions particulières aux trames du zonage » (pièce n°4.1.b).*
- **Une trame spécifique pour les secteurs soumis à des risques** identifiés,
  - ⇒ Dans le cadre de Plans de Prévention des Risques. Ces éléments se superposent au zonage et sont repérés sur le document graphique conformément à l'article R.123-11 b) du Code de l'Urbanisme. Ils sont mentionnés aux articles 1 et 2 du règlement de chaque zone concernée. Les éléments réglementaires en matière de risques et relevant d'une Servitude d'Utilité Publique figurent de manière exhaustive en annexes du Plan Local d'Urbanisme (pièce n°5 du dossier). *Les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie « Inventaires et dispositions particulières aux trames du zonage » (pièce n°4.1.b).*
  - ⇒ A défaut, dans le cadre Dossier Départemental des Risques Majeurs. Ces éléments se superposent au zonage et sont repérés sur le document graphique. Ils sont mentionnés aux articles 1 et 2 du règlement de chaque zone concernée. *Les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie « Inventaires et dispositions particulières aux trames du zonage » (pièce n°4.1.b).*

**3.** Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent des trames indiquées à titre informatif :

- **Une trame spécifique pour les périmètres sanitaires (relevant du Règlement Sanitaire Départemental de la Dordogne) autour des exploitations agricoles en activité** et identifiées dans le cadre du diagnostic du Plan Local d'Urbanisme au cours de la phase d'études préalables.
- **Une trame spécifique pour les secteurs impactés par des nuisances sonores** aux abords des voies classées au titre des infrastructures terrestres bruyantes.

**4.** Les servitudes d'utilité publiques figurent en annexes du dossier du Plan Local d'Urbanisme.

#### 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 les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

#### ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE APRES SINISTRE

La reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre est autorisée sur l'ensemble du territoire communal dès lors que le projet respecte les servitudes d'utilité publique (notamment les Plans de Prévention des Risques).

**Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme :**

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

**ARTICLE 6 : PREVENTION DES RISQUES**

Il est rappelé que la commune est soumise à plusieurs risques naturels. Les aléas de chacun d'eux varient en fonction des secteurs de la commune. Les secteurs soumis à un risque sont identifiés sur le document graphique et, dès lors qu'une parcelle est touchée, le pétitionnaire ou l'aménageur doit se reporter au Plan de Prévention des Risques concerné, s'il existe ou au Dossier Départemental des Risques Majeurs.

**Dans les secteurs couverts par la trame de la zone inondable déterminée dans le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI), définie au titre de l'article R.123-11.b), sont également interdites toutes les occupations interdites par le PPRI (voir annexe 5.2).**

**ARTICLE 7 : NUISANCES SONORES**

L'Arrêté Préfectoral n°99-1240 du 6 mai 1999 porte classement au bruit des infrastructures terrestres et détermine l'isolement acoustique des bâtiments à construire à leur voisinage. La commune de Prignonrieux est concernée par cet arrêté qui classe la **RD 32** au titre des infrastructures terrestres bruyantes.

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les fuseaux de nuisances sonores relatifs au transport terrestre figuré aux plans de zonages sont soumis à des normes d'isolation acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

**Les zones de bruit (périmètre d'isolement acoustique) figurent sur le plan de zonage et les dispositions spécifiques qu'elles génèrent pour les constructions sont annexées au dossier du Plan Local d'Urbanisme (annexes documentaires).**

**ARTICLE 8 : OUVRAGES TECHNIQUES D'UTILITE PUBLIQUE, TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES ROUTIERES**

1. Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les ouvrages techniques d'utilité publique (château d'eau, pylône électrique, station de traitement des eaux, poste de refoulement...) les travaux d'infrastructure routière et les affouillements et exhaussements qui y sont liés, ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés.
2. Les postes de transformation d'énergie électrique d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup>, quelle que soit la zone, sont soumis aux règles d'implantation ci-après :
  - Implantation par rapport aux voies et **emprises publiques** ;
  - Implantation par rapport aux **limites séparatives** :
    - ⇒ Implantation à 3 mètres ou en **limite séparative** (la **limite séparative** touchant une voie) ;
    - ⇒ en fond de parcelle, minimum à respecter 1 mètre.

**ARTICLE 9 : PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en **annexe** documentaire du présent PLU sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine.

**Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, dont les termes sont reproduits ci-après :**

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »*

**ARTICLE 10 : NATURA 2000**

La commune est concernée par un site appartenant au réseau Natura 2000 : le cours de la rivière Dordogne.

L'ensemble des données concernant ces secteurs à forte valeur environnementale et patrimoniale a été intégré à la réflexion de traduction réglementaire du Plan Local d'Urbanisme. Le rapport de présentation expose l'évaluation environnementale des incidences du projet de Plan Local d'Urbanisme sur le site Natura 2000.

**ARTICLE 11 : RAPPELS DE PROCEDURES**

Pour rappel :

- **Le permis de démolir**, conformément aux articles R.421-26 à R.421-29, L.451-1 et suivants, R.451-1 et suivants, est exigé sur l'ensemble du territoire. Le permis de démolir, comme le permis de construire, s'étend à tous les types d'ouvrage (bâtiments, aménagement d'espaces publics, porches, murs de clôture et de soutènement, etc.).
- **Les travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable** sont mentionnés à l'article R.423-21 du Code de l'Urbanisme : exhaussements et affouillements de sol, clôtures, aménagement portant atteinte à un élément patrimonial identifié dans le Plan Local d'Urbanisme ou par délibération municipale, ...
- **En cas de lotissement**, et conformément à l'article R.123-10.1 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble des articles du règlement sera applicable à chaque lot.

**R.123-10.1 du Code de l'Urbanisme**

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le **terrain d'assiette** doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

- **Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés** en application des articles L.311-1 à L.311-5 et R.311-1 à R.313-3 du Code forestier. En application de l'article R.421.17 du Code de l'Urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de permis de construire.
- **Le stationnement des caravanes est réglementé** par l'article R.111-37 à R.111-40 du Code de l'Urbanisme.
- Avant sa réalisation, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public départemental, de création d'**accès** en bordure de route départementale, de demande de rejet dans le réseau départemental, fera obligatoirement l'objet d'une **demande de permission de voirie auprès du Département**.
- Les accès sur les routes communales et intercommunales feront obligatoirement l'objet d'une **demande de permission de voirie auprès de la collectivité compétente**.

## [Titre II] DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

Le « caractère de la zone » n'est pas opposable aux tiers. Il sert à donner une indication sur les secteurs concernés et sur les particularités des règles opposables.

**Seules sont opposables aux tiers les dispositions des 14 articles qui réglementent chacune des zones suivantes.**

Dans chacune de ces zones s'appliquent les dispositions suivantes réparties en 14 articles :

- Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article 4 : Les conditions de desserte par les réseaux
- Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : L'emprise au sol des constructions
- Article 10 : La hauteur maximale des constructions
- Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
- Article 12 : Le stationnement
- Article 13 : Les espaces libres et les plantations
- Article 14 : Le coefficient d'occupation du sol

## ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont indicées « U... ». Elles comprennent les ensembles suivants :

<u>Dénomination</u>	<u>Vocation</u>
<b>UA</b>	Bourg-centre, vocation mixte
<b>UB</b>	Extensions proches du Bourg
<b>UC</b>	Quartiers résidentiels → Secteur <b>UCd</b> : <i>Quartiers résidentiels diffus et contraints par les RD32 et RD34</i>
<b>UE</b>	Equipements, services publics ou d'intérêt collectif
<b>UY</b>	Zones d'activités

# ZONE UA

## Caractère de la zone

Cette zone recouvre la partie ancienne du Bourg, de part et d'autre de la rue Jules Ferry. Elle a pour principale vocation l'accueil d'habitat, de services et de commerces. Elle se caractérise par un regroupement des constructions, le plus souvent implantées en bordure des voies (dans une bande de 0 à 5 mètres), en ordre continu et dans le cadre d'un tissu pouvant se densifier.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

**La zone est concernée par les prescriptions spécifiques à l'inventaire des éléments paysagers et patrimoniaux** repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme (les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie « Inventaires et dispositions particulières aux trames du zonage » (pièce n°4.1.b)).

## Rappels relatifs à certaines occupations ou utilisations du sol

(se reporter aux dispositions générales en Titre I)

- **Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U**
  - L'édification de clôtures est soumise à déclaration ;
  - Les démolitions sont soumises à autorisation ;
  - Les aménagements sont soumis à déclaration et les démolitions au permis de démolir dans les sites identifiés à l'inventaire des éléments paysagers et patrimoniaux au titre de l'article L.123-1-5.7°.
- **Défrichements**
  - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le Code Forestier.
- **Accessibilité**
  - Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées (application des décrets 2006-1657, 2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007).

## ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- L'ouverture de carrières ;
- L'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les bâtiments industriels ;
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants ;
- Les parcs d'attraction ;

- Les dépôts de véhicules usagés ;
- Les constructions et installations interdites dans le règlement de la zone rouge du Plan de Prévention des risques, pour les secteurs identifiés au zonage et relevant d'une Servitude d'Utilité Publique qui figure en annexes du Plan Local d'Urbanisme (pièce n°5 du dossier). *Les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie « Inventaires et dispositions particulières aux trames du zonage » (pièce n°4.1.b).*

## ARTICLE UA 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et installations, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, les aires de stationnement, sont autorisées à condition de respecter :
  - **Les dispositions en matière de risques,**
    - ⇒ Etablies dans le cadre de Plans de Prévention des Risques pour les secteurs identifiés au zonage et relevant d'une Servitude d'Utilité Publique qui figure en annexes du Plan Local d'Urbanisme (pièce n°5 du dossier). *Les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie « Inventaires et dispositions particulières aux trames du zonage » (pièce n°4.1.b).*
    - ⇒ Renseignées dans le cadre Dossier Départemental des Risques Majeurs pour les secteurs repérés sur le document graphique. *Les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie « Inventaires et dispositions particulières aux trames du zonage » (pièce n°4.1.b).*
  - Les dispositions du règlement sanitaire départemental ;
  - La législation sur les installations classées et à condition de mettre en œuvre tous les moyens visant à générer pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
  - **Les prescriptions spécifiques à l'inventaire des éléments paysagers et patrimoniaux** repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme (*les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie « Inventaires et dispositions particulières aux trames du zonage » (pièce n°4.1.b).*)
2. La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement est admise à condition :
  - Que d'une part elle soit liée à la réalisation de constructions, d'installations ou d'ouvrages autorisés dans la zone ;
  - Et que d'autre part elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
3. Pour toute opération d'aménagement générant plus de 600 m<sup>2</sup> (mètres carrés) de **SHON**, les constructions et installations à usage d'habitation sont admises à condition qu'au moins 30% de la **SHON** soit affectée à la construction de **logements sociaux**, en application du 16° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

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

1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public prévues dans le document graphique des Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être respectés (Elles sont contenues dans la pièce n°3 du dossier de Plan Local d'Urbanisme).
2. **Accès**
  - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins.

- Les caractéristiques géométriques des **accès** devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'**accès** se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :
  - ⇒ route départementale classée à grande circulation ;
  - ⇒ route départementale ;
  - ⇒ voie communale ;
  - ⇒ chemin rural.
- Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté, lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.
- Les **accès** groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.

### 3. **Voirie**

- Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, la chaussée devra être empierrée et revêtue sur une largeur au moins égale à 3 mètres.
- Les voies en impasse seront à éviter. Exceptionnellement, les impasses pourront être tolérées et, dès lors qu'elles desservent deux constructions et plus, elles devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, tourne-bride, etc).
- Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## ARTICLE UA 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. **Alimentation en eau**

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

### 2. **Assainissement**

#### ➤ **Eaux usées**

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

#### ➤ **Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales seront résorbées sur le **terrain d'assiette** des projets. Les eaux pluviales seront collectées sur le **terrain d'assiette** du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crue en aval.
- Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).
- Pour toute imperméabilisation de chaussée et de parkings supérieure à 500 m<sup>2</sup> (mètres carrés), la collecte et le traitement des eaux de ruissellement est obligatoire.

### 3. **Electricité**

- Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du **terrain d'assiette**.
- Les branchements à ces lignes électriques ou téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

### 4. **Gestion des déchets**

- Un local de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera prévu dans les opérations d'aménagement générant plus de 600 m<sup>2</sup> (mètres carrés) de **SHON**. Sa localisation et ses caractéristiques devront permettre de faciliter le fonctionnement des services de collecte.

## ARTICLE UA 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

1. **Les constructions doivent être implantées dans la continuité de l'existant, à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer. Un léger retrait de la façade pourra être toléré si un élément bâti marque l'alignement (mur de clôture, **annexe**, ...) ou en cas de saillie d'une partie du bâti (balcon, débord de toit, ...) :** dans ces cas, le retrait toléré **devra être compris entre 0 et 5 mètres** par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer.
2. Cas particuliers :
  - **Les éléments d'architecture en saillie sur l'espace public** (de type balcon, débord de toit, ...) sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser sur les voies publiques ou les emprises qui s'y substituent au niveau de sa partie située à son aplomb.
  - Si une première construction est édifiée à l'alignement, il est possible de s'implanter sans référence à l'alignement, « en second rang ».
  - Les **annexes** peuvent être implantées sans référence par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer.
  - Les piscines devront respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer.
  - L'**extension** ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) peuvent être implantées différemment.
  - Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés différemment.

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

1. Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des deux limites séparatives et deux configurations sont autorisées :
  - Dans le cas où la façade du terrain est inférieure à 10 mètres, la construction devra s'implanter sur les deux limites séparatives latérales ;
  - Dans le cas où la façade du terrain est supérieure à 10 mètres, la construction devra s'implanter sur l'une des deux limites séparatives latérales. Le retrait vis-à-vis de l'autre limite séparative sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres.
2. Cas particuliers :
  - L'extension ou la surélévation de constructions existantes implantées différemment est possible.
  - Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés différemment par rapport aux limites séparatives : se référer aux dispositions générales (Titre I).

**ARTICLE UA 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux), à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée :

- Jusqu'à l'égout de la construction ;
  - Jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, dans le cas de la définition de la limite « hors tout ».
1. La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout sans dépasser 12 mètres hors tout.
  2. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables :
    - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
    - aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

**ARTICLE UA 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. Dispositions générales**

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.
- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais 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.
- Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées au Titre III présent règlement.
- Les constructions devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.
- Les **annexes** (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction **bioclimatique**, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé. Les projets de constructions ou de modifications de constructions conçus dans cette optique peuvent déroger aux prescriptions ci-dessous sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

**2. Prescriptions particulières aux constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes****➤ Volumétrie**

- Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.
- Seront privilégiés les volumes simples et les façades planes.

**➤ Façades**

- Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.
- Les façades arrière et latérales ainsi que celles des **annexes** devront être traitées de façon identique aux façades principales.
- Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.
- 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, est interdit.

**➤ Toitures**

- Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en oeuvre conformément aux règles de l'art :
  - ⇒ Tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 % (et supérieure à 31 %) ;
  - ⇒ Tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 % ;

- Toutefois, des toitures différentes pourront être acceptées pour la construction principale, les extensions et les annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> (mètres carrés) si elles justifient un apport architectural, environnemental ou paysager significatif, sous réserve d'un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.
- Des toitures différentes pourront être acceptées pour les vérandas et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> (mètres carrés).

#### ➤ Maisons en bois

La construction de maisons en bois est permise sous réserve d'une bonne intégration dans le milieu environnant. Ainsi, et afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, les teintes préconisées seront de teintes neutres (beige...).

### 3. Prescriptions particulières aux autres constructions

- 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, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
  - ⇒ Tôle galvanisée employée à nu,
  - ⇒ Parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

### 4. Prescriptions particulières aux clôtures

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- Les clôtures sur voie publique seront constituées :
  - ⇒ Soit d'un mur bahut enduit, dont les tons seront proches de ceux de la construction principale, n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur. Ces murs bahuts peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grilles en fer forgé, en bois, ...).
  - ⇒ Soit d'un mur maçonné d'une hauteur inférieure ou égale à 1,50 mètres.

## ARTICLE UA 12 : LE STATIONNEMENT

Non réglementé.

## ARTICLE UA 13 : LES ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

### 1. Espaces libres

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

### 2. Plantations

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre au moins pour quatre places.
- Les plantations en limites séparatives de type haies seront constituées au minimum pour moitié d'essences locales.

**3. Protections particulières des espaces libres et des plantations**

- Les plantations, jardins, éléments végétaux repérés au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées au Titre III présent règlement.
- Les plantations prévues dans les zones contraintes par le risque inondation ne devront pas générer des obstacles à l'écoulement des eaux.

**ARTICLE UA 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

# ZONE UB

## Caractère de la zone

Cette zone recouvre la périphérie du Bourg ancien (extensions du Bourg Nord, Le Farnier, Fonclare, Renaudat, ...). Elle a pour principale vocation l'accueil d'habitat et permet également l'implantation de services et de commerces.

Les constructions sont édifiées le plus souvent en ordre discontinu (implantations variables dans une bande de 0 à 10 mètres), sous la forme de lotissements et dans le cadre d'un tissu urbain relativement aéré (droits à bâtir encadrés et pouvant être bonifiés avec la recherche de mixité sociale de l'habitat et de performance environnementale).

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

La zone est concernée par les **prescriptions spécifiques à l'inventaire des éléments paysagers et patrimoniaux** repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme (les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie « Inventaires et dispositions particulières aux trames du zonage » (pièce n°4.1.b)).

## Rappels relatifs à certaines occupations ou utilisations du sol

(se reporter aux dispositions générales en Titre I)

- **Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U**
  - L'édification de clôtures est soumise à déclaration ;
  - Les démolitions sont soumises à autorisation ;
  - Les aménagements sont soumis à déclaration et les démolitions au permis de démolir dans les sites identifiés à l'inventaire des éléments paysagers et patrimoniaux au titre de l'article L.123-1-5.7°.
- **Défrichements**
  - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le Code Forestier.
- **Accessibilité**
  - Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées (application des décrets 2006-1657, 2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007).

## ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- L'ouverture de carrières ;
- L'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les bâtiments industriels;
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants ;

- Les parcs d'attraction ;
- Les dépôts de véhicules usagés ;
- Les constructions et installations interdites dans le règlement de la zone rouge du Plan de Prévention des risques, pour les secteurs identifiés au zonage et relevant d'une Servitude d'Utilité Publique qui figure en annexes du Plan Local d'Urbanisme (pièce n°5 du dossier). *Les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie « Inventaires et dispositions particulières aux trames du zonage » (pièce n°4.1.b).*

## ARTICLE UB 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et installations, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, les aires de stationnement, sont autorisées à condition de respecter :
  - **Les dispositions en matière de risques,**
    - ⇒ Etablies dans le cadre de Plans de Prévention des Risques pour les secteurs identifiés au zonage et relevant d'une Servitude d'Utilité Publique qui figure en annexes du Plan Local d'Urbanisme (pièce n°5 du dossier). *Les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie « Inventaires et dispositions particulières aux trames du zonage » (pièce n°4.1.b).*
    - ⇒ Renseignées dans le cadre Dossier Départemental des Risques Majeurs pour les secteurs repérés sur le document graphique. *Les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie « Inventaires et dispositions particulières aux trames du zonage » (pièce n°4.1.b).*
  - Les dispositions du règlement sanitaire départemental ;
  - La législation sur les installations classées et à condition de mettre en œuvre tous les moyens visant à générer pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
  - **Les prescriptions spécifiques à l'inventaire des éléments paysagers et patrimoniaux** repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme (*les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie « Inventaires et dispositions particulières aux trames du zonage » (pièce n°4.1.b).*)
2. La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement est admise à condition :
  - Que d'une part elle soit liée à la réalisation de constructions, d'installations ou d'ouvrages autorisés dans la zone ;
  - Et que d'autre part elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
3. Pour toute opération d'aménagement générant plus de 600 m<sup>2</sup> (mètres carrés) de **SHON**, les constructions et installations à usage d'habitation sont admises à condition qu'au moins 30% de la **SHON** soit affectée à la construction de **logements sociaux**, en application du 16° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE UB 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1. Accès**

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir **accès** à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins.
- Les caractéristiques géométriques des **accès** devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'**accès** se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :
  - ⇒ route départementale classée à grande circulation ;
  - ⇒ route départementale ;
  - ⇒ voie communale ;
  - ⇒ chemin rural.
- Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté, lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.
- Les **accès** groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.

**2. Voirie**

- Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, la chaussée devra être empierrée et revêtue sur une largeur au moins égale à 3 mètres.
- Les voies en impasse seront à éviter. Exceptionnellement, les impasses pourront être tolérées et, dès lors qu'elles desservent deux constructions et plus, elles devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, tourne-bride, etc).
- Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

**ARTICLE UB 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX****1. Alimentation en eau**

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

**2. Assainissement****➤ Eaux usées**

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

### ➤ Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront résorbées sur le **terrain d'assiette** des projets. Les eaux pluviales seront collectées sur le **terrain d'assiette** du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crue en aval.
- Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).
- Pour toute imperméabilisation de chaussée et de parkings supérieure à 500 m<sup>2</sup> (mètres carrés), la collecte et le traitement des eaux de ruissellement est obligatoire.

### 3. **Electricité**

- Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du **terrain d'assiette**.
- Les branchements à ces lignes électriques ou téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

### 4. **Gestion des déchets**

- Un local de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera prévu dans les opérations d'aménagement générant plus de 600 m<sup>2</sup> (mètres carrés) de **SHON**. Sa localisation et ses caractéristiques devront permettre de faciliter le fonctionnement des services de collecte.

## ARTICLE UB 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

## ARTICLE UB 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET **EMPRISES PUBLIQUES**

### 1. Les constructions doivent être implantées dans la continuité de l'existant. Deux configurations sont possibles. Les constructions doivent s'implanter :

- **Soit à l'alignement** des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.
- **Soit avec un recul. Le retrait de la façade doit être compris entre 0 et 10 mètres** par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer. Un élément bâti (mur de clôture, **annexe**, ...) devra dans ce cas marquer l'**alignement**.

### 2. Cas particuliers :

- Si une première construction est édifiée à l'**alignement**, il est possible de s'implanter sans référence à l'**alignement**, « en second rang ».

- Les **annexes** peuvent être implantées sans référence par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer.
- Les piscines devront respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer.
- L'**extension** ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) peuvent être implantées différemment.
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés différemment.

#### ARTICLE UB 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit sur les deux **limites séparatives latérales**, dans le cas où la façade du terrain est inférieure à 10 mètres ;
- Soit sur l'une des deux **limites séparatives latérales**. Le **retrait vis-à-vis de l'autre limite séparative** sera au moins égal à la moitié de la **hauteur** de la construction sans être inférieur à **3 mètres**.
- Soit en retrait des **limites séparatives latérales**, au moins égal à la moitié de la **hauteur** de la construction sans être inférieur à **3 mètres**.

#### ARTICLE UB 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

#### ARTICLE UB 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement.
2. Toutes les surfaces imperméabilisées sont intégrées dans le calcul de cette emprise.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (*article L.111-3 du Code de l'Urbanisme*).

#### ARTICLE UB 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La **hauteur** des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux), à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée :

- Jusqu'à l'égout de la construction ;
- Jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, dans le cas de la définition de la limite « hors tout ».

1. La **hauteur** des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout sans dépasser 9 mètres hors tout.

## 2. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables :

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## ARTICLE UB 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 1. Dispositions générales

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.
- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais 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.
- Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées au Titre III présent règlement.
- Les constructions devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.
- Les **annexes** (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction **bioclimatique**, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé. Les projets de constructions ou de modifications de constructions conçus dans cette optique peuvent déroger aux prescriptions ci-dessous sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

### 2. Prescriptions particulières aux constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

#### ➤ **Volumétrie**

- Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.
- Seront privilégiés les volumes simples et les façades planes.

#### ➤ **Façades**

- Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.
- Les façades arrière et latérales ainsi que celles des **annexes** devront être traitées de façon identique aux façades principales.
- Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.
- 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, est interdit.

### ➤ Toitures

- Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en oeuvre conformément aux règles de l'art :
  - ⇒ Tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 % (et supérieure à 31 %) ;
  - ⇒ Tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 % ;
- Toutefois, des toitures différentes pourront être acceptées pour la construction principale, les extensions et les annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> (mètres carrés) si elles justifient un apport architectural, environnemental ou paysager significatif, sous réserve d'un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.
- Des toitures différentes pourront être acceptées pour les vérandas et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> (mètres carrés).

### ➤ Maisons en bois

La construction de maisons en bois est permise sous réserve d'une bonne intégration dans le milieu environnant. Ainsi, et afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, les teintes préconisées seront de teintes neutres (beige...) aux abords du Bourg.

## 3. Prescriptions particulières aux autres constructions

- 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, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
  - ⇒ Tôle galvanisée employée à nu,
  - ⇒ Parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

## 4. Prescriptions particulières aux clôtures

- Les clôtures, tant à l'**alignement** que sur les **limites séparatives** ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- Sont interdits les murs en maçonnerie non enduits, les potelets bétons s'ils ne sont pas intégrés dans une haie végétale.
- Les clôtures sur voie publique seront constituées :
  - ⇒ Soit d'un mur bahut enduit, dont les tons seront proches de ceux de la construction principale, n'excédant pas 0,80 mètre de **hauteur**. Ces murs bahuts peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grilles en fer forgé, en bois, ...).
  - ⇒ Soit d'un mur maçonné d'une **hauteur** inférieure ou égale à 1,50 mètres.

**ARTICLE UB 12 : LE STATIONNEMENT**

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

	Nombre d'emplacements
<b>Habitat individuel</b>	1 place minimum + 1 place par tranche de 80 m <sup>2</sup> de <b>SHON</b>
<b>Habitat collectif</b>	1 place minimum + 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de <b>SHON</b>
<b>Bureaux, commerces, constructions à vocation d'activités artisanales</b>	1 place minimum + 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de <b>SHON</b>
<b>Equipements destinés à l'accueil du public et équipements sportifs</b>	Capacité prévue par le projet + 1/3 de la capacité prévue
<b>Equipements scolaires</b>	1,5 places par classe

**ARTICLE UB 13 : LES ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS****1. Espaces libres**

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

**2. Plantations**

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre au moins pour quatre places.
- Les plantations en **limites séparatives** de type haies seront constituées au minimum pour moitié d'**essences locales**.

**3. Protections particulières des espaces libres et des plantations**

- Les plantations, jardins, éléments végétaux repérés au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées au Titre III présent règlement.
- Les plantations prévues dans les zones contraintes par le risque inondation ne devront pas générer des obstacles à l'écoulement des eaux.

**ARTICLE UB 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL****1. Le coefficient d'occupation du sol ne devra pas excéder 0,5.****2. Bonifications de COS**

- Dans le cadre de la réalisation de **logements sociaux** dans les conditions fixées à l'article UB 2, le **coefficient d'occupation du sol pourra être porté à 0,60, conformément à l'article L.123-1.1 du Code de l'Urbanisme**.
- Dans le cadre de la réalisation de dispositifs d'amélioration de la performance environnementale de la construction dans les conditions fixées à l'article UB 11, le **coefficient d'occupation du sol pourra être porté à 0,60, conformément à l'article L.123-1.1 du Code de l'Urbanisme**.

# ZONE UC

## Caractère de la zone

Cette zone recouvre les zones d'extensions bâties du Bourg, de moindre densité (extensions récentes du Bourg, zone du Bourg au Sud de la RD32), ainsi que les zones de développement résidentiel sur le coteau (Spinguelèbre, Trimouille, Cantemerle, Coite-Ouest, Peymilou, Gravillac, Ristaudou, Pessiaud, ...). Elle a donc pour principale vocation l'accueil d'habitat, les activités étant néanmoins acceptées.

Les constructions sont édifiées le plus souvent en ordre discontinu (implantations variables dans une bande de 0 à 10 mètres), sous la forme de lotissements et dans le cadre d'un tissu urbain plus aéré et plus résidentiel que celui des zones UB (droits à bâtir encadrés et pouvant être bonifiés avec la recherche de mixité sociale de l'habitat et de performance environnementale).

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions. La majeure partie des zones UC est en assainissement autonome.

**Un secteur UCd** recouvre les espaces résidentiels diffus, spécifiquement situés le long de la RD32 et de la RD34. Ces espaces sont constructibles mais les droits y sont très limités compte-tenu des risques de sécurité routière aux abords des RD32 et RD34, des nuisances sonores et des problématiques environnementales (sols hydromorphes peu favorables aux filières usuelles d'assainissement autonome).

La zone est concernée par les **prescriptions spécifiques à l'inventaire des éléments paysagers et patrimoniaux** repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme (les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie « Inventaires et dispositions particulières aux trames du zonage » (pièce n°4.1.b)).

La zone est concernée par les prescriptions relatives aux **Espaces Boisés Classés** dans les secteurs identifiés au plan de zonage.

## Rappels relatifs à certaines occupations ou utilisations du sol

(se reporter aux dispositions générales en Titre I)

- **Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U**
  - L'édification de clôtures est soumise à déclaration ;
  - Les démolitions sont soumises à autorisation ;
  - Les aménagements sont soumis à déclaration et les démolitions au permis de démolir dans les sites identifiés à l'inventaire des éléments paysagers et patrimoniaux au titre de l'article L.123-1-5.7° ;
  - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés.
- **Défrichements**
  - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le Code Forestier ;
  - Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés.
- **Accessibilité**
  - Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées (application des décrets 2006-1657, 2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007).

**ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES****1. Sont interdits dans l'ensemble de la zone UC :**

- L'ouverture de carrières ;
- L'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les bâtiments industriels;
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations, qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les dépôts de véhicules usagés ;
- Les constructions et installations interdites dans le règlement de la zone rouge du Plan de Prévention des risques, pour les secteurs identifiés au zonage et relevant d'une Servitude d'Utilité Publique qui figure en annexes du Plan Local d'Urbanisme (pièce n°5 du dossier). *Les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie « Inventaires et dispositions particulières aux trames du zonage » (pièce n°4.1.b).*

**2. Sont interdites uniquement dans le secteur UCd, en plus des dispositions pré-citées :**

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation.
- Les constructions nouvelles à usage d'activités.

**ARTICLE UC 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES****1. Dans l'ensemble de la zone UC, les constructions et installations, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, les aires de stationnement, sont autorisées à condition de respecter :**

- **Les dispositions en matière de risques,**
  - ⇒ Etablies dans le cadre de Plans de Prévention des Risques pour les secteurs identifiés au zonage et relevant d'une Servitude d'Utilité Publique qui figure en annexes du Plan Local d'Urbanisme (pièce n°5 du dossier). *Les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie « Inventaires et dispositions particulières aux trames du zonage » (pièce n°4.1.b).*
  - ⇒ Renseignées dans le cadre Dossier Départemental des Risques Majeurs pour les secteurs repérés sur le document graphique. *Les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie « Inventaires et dispositions particulières aux trames du zonage » (pièce n°4.1.b).*
- Les dispositions du règlement sanitaire départemental ;
- La législation sur les installations classées et à condition de mettre en œuvre tous les moyens visant à générer pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- **Les prescriptions spécifiques à l'inventaire des éléments paysagers et patrimoniaux** repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme (*les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie « Inventaires et dispositions particulières aux trames du zonage » (pièce n°4.1.b).*)

**2. Dans le seul secteur UCd, en plus des dispositions pré-citées :**

- **Les piscines et les annexes d'habitat** (garage, buanderie, remise, ...) sont autorisées à condition de **ne pas générer de création de nouveau logement** ;
  - L'**extension ou la surélévation des constructions ou installations existantes**, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont autorisées à condition que la **SHON** totale (ancienne et nouvelle cumulées) ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup> (mètres carrés).
- 3.** La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement est admise à condition :
- Que d'une part elle soit liée à la réalisation de constructions, d'installations ou d'ouvrages autorisés dans la zone ;
  - Et que d'autre part elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- 4.** Pour toute opération d'aménagement générant plus de 800 m<sup>2</sup> (mètres carrés) de **SHON**, les constructions et installations à usage d'habitation sont admises à condition qu'au moins 25% de la **SHON** soit affectée à la construction de **logements sociaux**, en application du 16° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

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

- 1.** Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'**accès** aux voies ouvertes au public prévues dans le document graphique des Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être respectés (Elles sont contenues dans la pièce n°3 du dossier de Plan Local d'Urbanisme).
- 2. Accès**
- Les constructions et installations autorisées doivent avoir **accès** à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins.
  - Les caractéristiques géométriques des **accès** devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
  - Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'**accès** se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :
    - ⇒ route départementale classée à grande circulation ;
    - ⇒ route départementale ;
    - ⇒ voie communale ;
    - ⇒ chemin rural.
  - Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté, lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.
  - Les **accès** individuels directs sont interdits sur la RD32.
  - **Dans le seul secteur UCd**, les **accès** nouveaux sont interdits sur la RD32 et sur la RD34.
  - **Dans la zone UC en dehors des secteurs UCd**, les **accès** communs aménagés pourront être exigés en bordure de la RD34.
  - Les **accès** groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.

### 3. Voirie

- Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, la chaussée devra être empierrée et revêtue sur une largeur au moins égale à 3 mètres.
- Les voies en impasse seront à éviter. Exceptionnellement, les impasses pourront être tolérées et, dès lors qu'elles desservent deux constructions et plus, elles devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, tourne-bride, etc).
- Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## ARTICLE UC 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Alimentation en eau

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

### 2. Assainissement

#### ➤ Eaux usées, dispositions générales

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

#### ➤ Eaux usées, dispositions applicables dans l'attente du réseau public

- Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition qu'elles soient en conformité avec les filières définies au Schéma d'Assainissement.
- En outre, les installations devront être conçues et établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.
- Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.
- Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

#### ➤ Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront résorbées sur le **terrain d'assiette** des projets. Les eaux pluviales seront collectées sur le **terrain d'assiette** du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crue en aval.
- Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

- Pour toute imperméabilisation de chaussée et de parkings supérieure à 500 m<sup>2</sup> (mètres carrés), la collecte et le traitement des eaux de ruissellement est obligatoire.

### 3. Electricité

- Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.
- Les branchements à ces lignes électriques ou téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

### 4. Gestion des déchets

- Un local de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera prévu dans les opérations d'aménagement générant plus de 600 m<sup>2</sup> (mètres carrés) de SHON. Sa localisation et ses caractéristiques devront permettre de faciliter le fonctionnement des services de collecte.

## ARTICLE UC 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement individuel doit être implantée sur un terrain dont la dimension est conforme aux besoins de la filière retenue au schéma d'assainissement.

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

### 1. Le long de la RD32 et de la RD34, hors agglomération :

- Les constructions à usage d'habitations autorisées doivent être implantées à 35 mètres minimum de l'axe de la voie ;
- Les autres constructions autorisées doivent être implantées à 25 mètres minimum de l'axe de la voie.
- Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :
  - ⇒ Lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état ;
  - ⇒ Pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

### 2. Le long des voies autres que la RD32 ou que la RD34, les constructions doivent être implantées dans la continuité de l'existant et deux configurations sont autorisées :

- **Implantation à l'alignement** des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer ;
- **Implantation avec un recul de 5 mètres minimum** par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer.

### 3. Cas particuliers :

- Les annexes peuvent être implantées sans référence par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer.

- Les piscines devront respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer.
- L'**extension** ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) peuvent être implantées différemment.
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés différemment.

#### ARTICLE UC 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX **LIMITES SEPARATIVES**

##### Les constructions doivent être édifiées :

- **Soit sur les deux limites séparatives latérales**, dans le cas où la façade du terrain est inférieure à 10 mètres ;
- **Soit sur l'une des deux limites séparatives latérales**. Le **retrait vis-à-vis de l'autre limite séparative** sera au moins égal à la moitié de la **hauteur** de la construction sans être inférieur à **3 mètres**.
- **Soit en retrait des limites séparatives latérales**, au moins égal à la moitié de la **hauteur** de la construction sans être inférieur à **3 mètres**.

#### ARTICLE UC 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

#### ARTICLE UC 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. **L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% de la superficie du terrain**, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement et les eaux épurées en cas d'assainissement autonome.
2. Toutes les surfaces imperméabilisées sont intégrées dans le calcul de cette emprise.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (*article L.111-3 du Code de l'Urbanisme*).

#### ARTICLE UC 10 : LA **HAUTEUR** MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La **hauteur** des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux), à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée :

- Jusqu'à l'égout de la construction ;
- Jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, dans le cas de la définition de la limite « hors tout ».

1. La **hauteur** des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout sans dépasser 9 mètres hors tout.

## 2. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables :

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## ARTICLE UC 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 1. Dispositions générales

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.
- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais 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.
- Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées au Titre III présent règlement.
- Les constructions devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.
- Les **annexes** (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction **bioclimatique**, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé. Les projets de constructions ou de modifications de constructions conçus dans cette optique peuvent déroger aux prescriptions ci-dessous sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

### 2. Prescriptions particulières aux constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes

#### ➤ **Volumétrie**

- Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.
- Seront privilégiés les volumes simples et les façades planes.

#### ➤ **Façades**

- Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.
- Les façades arrière et latérales ainsi que celles des **annexes** devront être traitées de façon identique aux façades principales.
- 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, est interdit.

➤ **Toitures**

- Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en oeuvre conformément aux règles de l'art :
  - ⇒ Tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 % (et supérieure à 31 %) ;
  - ⇒ Tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 % ;
- Toutefois, des toitures différentes pourront être acceptées pour la construction principale, les extensions et les annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> (mètres carrés) si elles justifient un apport architectural, environnemental ou paysager significatif, sous réserve d'un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.
- Des toitures différentes pourront être acceptées pour les vérandas et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> (mètres carrés).

➤ **Maisons en bois**

- La construction de maisons en bois est permise sous réserve d'une bonne intégration dans le milieu environnant. Ainsi, et afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

### **3. Prescriptions particulières aux autres constructions**

- 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, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
  - ⇒ Tôle galvanisée employée à nu,
  - ⇒ Parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

### **4. Prescriptions particulières aux clôtures**

- Les clôtures, tant à l'**alignement** que sur les **limites séparatives** ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- Sont interdits les murs en maçonnerie non enduits, les potelets bétons s'ils ne sont pas intégrés dans une haie végétale.
- Les clôtures sur voie publique seront constituées :
  - ⇒ Soit d'un mur bahut enduit, dont les tons seront proches de ceux de la construction principale, n'excédant pas 0,80 mètre de **hauteur**. Ces murs bahuts peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grilles en fer forgé, en bois, ...).
  - ⇒ Soit d'un mur maçonné d'une **hauteur** inférieure ou égale à 1,50 mètres.

**ARTICLE UC 12 : LE STATIONNEMENT**

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

	Nombre d'emplacements
<b>Habitat individuel</b>	1 place minimum + 1 place par tranche de 80 m <sup>2</sup> de <b>SHON</b>
<b>Habitat collectif</b>	1 place minimum + 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de <b>SHON</b>
<b>Bureaux, commerces, constructions à vocation d'activités artisanales</b>	1 place minimum + 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de <b>SHON</b>
<b>Equipements destinés à l'accueil du public et équipements sportifs</b>	Capacité prévue par le projet + 1/3 de la capacité prévue
<b>Equipements scolaires</b>	1,5 places par classe

**ARTICLE UC 13 : LES ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS****1. Espaces libres**

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

**2. Plantations**

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre au moins pour quatre places.
- Les plantations en **limites séparatives** de type haies seront constituées au minimum pour moitié d'**essences locales**.

**3. Protections particulières des espaces libres et des plantations**

- Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations, jardins, éléments végétaux repérés au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées au Titre III présent règlement.
- Les plantations prévues dans les zones contraintes par le risque inondation ne devront pas générer des obstacles à l'écoulement des eaux.

**ARTICLE UC 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**1. Le coefficient d'occupation du sol ne devra pas excéder 0,3.**

**2. Bonifications de COS**

- Dans le cadre de la réalisation de **logements sociaux** dans les conditions fixées à l'article UC 2, le **coefficient d'occupation du sol pourra être porté à 0,37, conformément à l'article L.123-1.1 du Code de l'Urbanisme.**
- Dans le cadre de la réalisation de dispositifs d'amélioration de la performance environnementale de la construction dans les conditions fixées à l'article UC 11, le **coefficient d'occupation du sol pourra être porté à 0,37, conformément à l'article L.123-1.1 du Code de l'Urbanisme.**

**3. COS résiduel**

**Dans le seul secteur UCd**, dans le cas de division foncière, il ne peut être construit que dans la limite des droits à bâtir restant avant division, et ces droits seront repartis de façon proportionnelle (article L.123-1-11 du Code de l'Urbanisme).

# ZONE UE

## Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains équipés ou à équiper, destinés aux implantations de constructions et installations à usage de bureaux et de services publics ou d'intérêt collectif de type : centre de formation, fondation John Bost, ....

La zone est concernée par les prescriptions relatives aux **Espaces Boisés Classés** dans les secteurs identifiés au plan de zonage.

## Rappels relatifs à certaines occupations ou utilisations du sol

(se reporter aux dispositions générales en Titre I)

- **Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U**
  - L'édification de clôtures est soumise à déclaration ;
  - Les démolitions sont soumises à autorisation ;
  - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés.
- **Défrichements**
  - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le Code Forestier ;
  - Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés.
- **Accessibilité**
  - Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées (application des décrets 2006-1657, 2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007).

## ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article UE 2 est interdite.

## ARTICLE UE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et installations liées à l'exercice d'un service public ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition de respecter :
  - **Les dispositions en matière de risques,**
    - ⇒ Etablies dans le cadre de Plans de Prévention des Risques pour les secteurs identifiés au zonage et relevant d'une Servitude d'Utilité Publique qui figure en annexes du Plan Local d'Urbanisme (pièce n°5 du dossier). *Les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie « Inventaires et dispositions particulières aux trames du zonage » (pièce n°4.1.b).*

- ⇒ Renseignées dans le cadre Dossier Départemental des Risques Majeurs pour les secteurs repérés sur le document graphique. *Les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie « Inventaires et dispositions particulières aux trames du zonage » (pièce n°4.1.b).*
2. La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement est admise à condition :
- Que d'une part elle soit liée à la réalisation de constructions, d'installations ou d'ouvrages autorisés dans la zone ;
  - Et que d'autre part elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.

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

#### 1. Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir **accès** à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins.
- Les caractéristiques géométriques des **accès** devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'**accès** se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :
  - ⇒ route départementale classée à grande circulation ;
  - ⇒ route départementale ;
  - ⇒ voie communale ;
  - ⇒ chemin rural.
- Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté, lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.
- Les **accès** groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.

#### 2. Voirie

- Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, la chaussée devra être empierrée et revêtue sur une largeur au moins égale à 3 mètres.
- Les voies en impasse seront à éviter. Exceptionnellement, les impasses pourront être tolérées et, dès lors qu'elles desservent deux constructions et plus, elles devront être aménagées à leur extrémité, pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (placette, tourne-bride, etc).
- Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

### ARTICLE UE 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Alimentation en eau

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

## 2. Assainissement

### ➤ **Eaux usées, dispositions générales**

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

### ➤ **Eaux usées, dispositions applicables dans l'attente du réseau public**

- Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition qu'elles soient en conformité avec les filières définies au Schéma d'Assainissement.
- En outre, les installations devront être conçues et établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

### ➤ **Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales seront résorbées sur le **terrain d'assiette** des projets. Les eaux pluviales seront collectées sur le **terrain d'assiette** du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crue en aval.
- Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).
- Pour toute imperméabilisation de chaussée et de parkings supérieure à 500 m<sup>2</sup> (mètres carrés), la collecte et le traitement des eaux de ruissellement est obligatoire.

## 3. Electricité

- Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du **terrain d'assiette**.
- Les branchements à ces lignes électriques ou téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

### **ARTICLE UE 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement individuel doit être implantée sur un terrain dont la dimension est conforme aux besoins de la filière retenue au schéma d'assainissement.

### **ARTICLE UE 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **1. Le long de la RD32, hors agglomération :**

- Les constructions à usage d'habitations autorisées dans la zone doivent être implantées à 35 mètres minimum de l'axe de la voie ;
- Les autres constructions autorisées doivent être implantées à 25 mètres minimum de l'axe de la voie.

- Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :
  - ⇒ Lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état ;
  - ⇒ Pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

## 2. Le long des voies autres que la RD32, les constructions doivent être implantées :

- **Soit à l'alignement** des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer ;
- **Soit en respectant un retrait de la façade supérieur à 10 mètres** par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer. Un élément bâti (mur de clôture, **annexe**, ...) devra dans ce cas marquer l'**alignement**.

## 3. Cas particuliers :

- L'**extension** ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) peuvent être implantées différemment.
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés différemment.

### ARTICLE UE 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### Les constructions doivent être édifiées :

- **Soit sur les deux limites séparatives latérales**, dans le cas où la façade du terrain est inférieure à 10 mètres ;
- **Soit sur l'une des deux limites séparatives latérales**. Le retrait vis-à-vis de l'autre **limite séparative** sera au moins égal à la moitié de la **hauteur** de la construction sans être inférieur à 4 mètres.
- **Soit en retrait des limites séparatives latérales**, au moins égal à la moitié de la **hauteur** de la construction sans être inférieur à 4 mètres.

### ARTICLE UE 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

### ARTICLE UE 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. **L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la superficie du terrain**, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement et les eaux épurées en cas d'assainissement autonome.
2. Toutes les surfaces imperméabilisées sont intégrées dans le calcul de cette emprise.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (*article L.111-3 du Code de l'Urbanisme*).

**ARTICLE UE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux), à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée :

- Jusqu'à l'égout de la construction ;
- Jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, dans le cas de la définition de la limite « hors tout ».

**1. La hauteur des constructions est limitée 15 mètres hors tout.****2. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables :**

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

**ARTICLE UE 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. Dispositions générales**

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.
- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais 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.
- Les constructions devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé. Les projets de constructions ou de modifications de constructions conçus dans cette optique peuvent déroger aux prescriptions ci-dessous sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

**2. Prescriptions particulières aux constructions autorisées dans la zone et leurs annexes****➤ Volumétrie**

- Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.
- Seront privilégiés les volumes simples et les façades planes.

**➤ Façades**

- Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.
- Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées de façon identique aux façades principales.

- 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, est interdit.

### 3. **Prescriptions particulières aux clôtures**

- Les clôtures, tant à l'**alignement** que sur les **limites séparatives** ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- Sont interdits les murs en maçonnerie non enduits, les potelets bétons s'ils ne sont pas intégrés dans une haie végétale.
- Les clôtures sur voie publique seront constituées :
  - ⇒ Soit d'un mur bahut enduit, dont les tons seront proches de ceux de la construction principale, n'excédant pas 0,80 mètre de **hauteur**. Ces murs bahuts peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grilles en fer forgé, en bois, ...).
  - ⇒ Soit d'un mur maçonné d'une **hauteur** inférieure ou égale à 1,50 mètres.

## ARTICLE UE 12 : LE STATIONNEMENT

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

	Nombre d'emplacements
<b>Equipements destinés à l'accueil du public et équipements sportifs</b>	Capacité prévue par le projet + 1/3 de la capacité prévue
<b>Equipements scolaires</b>	1,5 places par classe
<b>Equipements de santé</b>	1 place pour 2 lits
<b>Bureaux</b>	1 place minimum + 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de <b>SHON</b>

## ARTICLE UE 13 : LES ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

### 1. **Espaces libres**

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

### 2. **Plantations**

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre au moins pour quatre places.
- Les plantations en **limites séparatives** de type haies seront constituées au minimum pour moitié d'**essences locales**.

### 3. **Protections particulières des espaces libres et des plantations**

- Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations prévues dans les zones contraintes par le risque inondation ne devront pas générer des obstacles à l'écoulement des eaux.

**ARTICLE UE 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**1. Le coefficient d'occupation du sol ne devra pas excéder 0,5.**

**2. Bonifications de COS**

Dans le cadre de la réalisation de dispositifs d'amélioration de la performance environnementale de la construction dans les conditions fixées à l'article UE 11, le **coefficient d'occupation du sol pourra être porté à 0,60, conformément à l'article L.123-1.1 du Code de l'Urbanisme.**

# ZONE UY

## Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains équipés ou à équiper destinés aux implantations de constructions et installations à usage d'activité commerciale, d'hôtellerie et de restauration, artisanale ou industrielle.

Elle concerne les lieux-dits Blanzac/les Junies, Lavaure, Sivadal, Lanxade/la Gueylarde.

## Rappels relatifs à certaines occupations ou utilisations du sol

(se reporter aux dispositions générales en Titre I)

- **Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U**
  - L'édification de clôtures est soumise à déclaration ;
  - Les démolitions sont soumises à autorisation.
- **Défrichements**
  - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le Code Forestier.
- **Accessibilité**
  - Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées (application des décrets 2006-1657, 2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007).

## ARTICLE UY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

**Sont interdites toutes les constructions et installations non autorisées à l'article UY 2.**

## ARTICLE UY 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et installations, notamment celles à usage d'activité commerciale, d'activités hôtelières, d'activité artisanale, d'activité industrielle, de bureaux et de services, d'équipement collectif et d'habitation ainsi que les aires de stationnement et de dépôt désignées à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, sont autorisées à condition de respecter :
  - **Les dispositions en matière de risques,**
    - ⇒ Etablies dans le cadre de Plans de Prévention des Risques pour les secteurs identifiés au zonage et relevant d'une Servitude d'Utilité Publique qui figure en annexes du Plan Local d'Urbanisme (pièce n°5 du dossier). *Les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie « Inventaires et dispositions particulières aux trames du zonage » (pièce n°4.1.b).*
    - ⇒ Renseignées dans le cadre Dossier Départemental des Risques Majeurs pour les secteurs repérés sur le document graphique. *Les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie « Inventaires et dispositions particulières aux trames du zonage » (pièce n°4.1.b).*
  - La législation sur les installations classées et à condition de mettre en œuvre tous les moyens visant à générer pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;

## 2. Sont également admises :

- Les constructions à usage d'habitation et de gardiennage remplissant les quatre conditions suivantes :
  - ⇒ A condition qu'une présence permanente soit nécessaire à l'activité ;
  - ⇒ A condition qu'elles soient limitées à un seul logement de fonction par **unité foncière** ;
  - ⇒ A condition qu'elles n'excèdent pas 60 m<sup>2</sup> (mètres carrés) de **SHON** et 80 m<sup>2</sup> (mètres carrés) de **SHOB**, dans l'emprise du bâtiment d'activité.
  - ⇒ A condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité (hormis en cas de législation particulière, notamment au regard du risque).
- Les piscines et les **annexes** des constructions ou installations existantes à usage d'habitation (garage, buanderie, remise, ...) sont autorisées à condition de ne pas générer de création de nouveau logement.
- L'**extension** ou la surélévation des constructions ou installations existantes à usage d'habitation, sont autorisées à condition que la **SHON** totale (ancienne et nouvelle cumulées) ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup> (mètres carrés).

## 3. La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement est admise à condition :

- Que d'une part elle soit liée à la réalisation de constructions, d'installations ou d'ouvrages autorisés dans la zone ;
- Et que d'autre part elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.

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

#### 1. **Accès**

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir **accès** à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins.
- Les caractéristiques géométriques des **accès** devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Le raccordement des **accès** sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie. En particulier, les **accès** doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manoeuvre.
- Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'**accès** se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :
  - ⇒ route départementale classée à grande circulation ;
  - ⇒ route départementale ;
  - ⇒ voie communale ;
  - ⇒ chemin rural.
- Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté, lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.
- Les **accès** groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.

#### 2. **Voirie**

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

- Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, les voies publiques à créer doivent avoir un minimum de 10 mètres de plateforme.
- Les voies en impasse seront à éviter. Exceptionnellement, les impasses pourront être tolérées et, dès lors qu'elles desservent deux constructions et plus, elles devront être aménagées à leur extrémité, de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour.
- Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

#### ARTICLE UY 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1. Alimentation en eau

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

##### 2. Assainissement

###### ➤ **Eaux usées domestiques, dispositions générales**

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

###### ➤ **Eaux usées domestiques, dispositions applicables dans l'attente du réseau public**

- Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition qu'elles soient en conformité avec les filières définies au Schéma d'Assainissement.
- En outre, les installations devront être conçues et établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.
- Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.
- Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

###### ➤ **Eaux usées d'autres natures (eaux résiduaires industrielles, ...)**

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

###### ➤ **Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales seront résorbées sur le **terrain d'assiette** des projets. Les eaux pluviales seront collectées sur le **terrain d'assiette** du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crue en aval.
- Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).
- Pour toute imperméabilisation de chaussée et de parkings supérieure à 500 m<sup>2</sup> (mètres carrés), la collecte et le traitement des eaux de ruissellement est obligatoire.

### 3. Electricité

- Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du **terrain d'assiette**.
- Les branchements à ces lignes électriques ou téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

## ARTICLE UY 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement individuel doit être implantée sur un terrain dont la dimension est conforme aux besoins de la filière retenue au schéma d'assainissement.

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

### 1. Le long de la RD32, hors agglomération :

- Les constructions à usage d'habitations autorisées dans la zone doivent être implantées à 35 mètres minimum de l'axe de la voie ;
- Les autres constructions autorisées doivent être implantées à 25 mètres minimum de l'axe de la voie.
- Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :
  - ⇒ Lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état ;
  - ⇒ Pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

### 2. Le long des voies autres que la RD32, les constructions doivent être implantées respectant un retrait de la façade de 10 mètres au moins par rapport à l'axe des voies publiques, existantes ou à créer.

### 3. Cas particuliers :

- L'**extension** ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) peuvent être implantées différemment.
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés différemment.

**ARTICLE UY 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit sur les deux limites séparatives latérales ;
- Soit sur l'une des deux limites séparatives latérales. Le retrait vis-à-vis de l'autre limite séparative sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 4 mètres.
- Soit en retrait des limites séparatives latérales, au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 4 mètres.

**ARTICLE UY 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE UY 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

1. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement et les eaux épurées en cas d'assainissement autonome.
2. Toutes les surfaces imperméabilisées sont intégrées dans le calcul de cette emprise.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (*article L.111-3 du Code de l'Urbanisme*).

**ARTICLE UY 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux), à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée :

- Jusqu'à l'égout de la construction ;
- Jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, dans le cas de la définition de la limite « hors tout ».

1. La hauteur des constructions est limitée 15 mètres hors tout.
2. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables :
  - Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
  - Aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

**ARTICLE UY 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

1. Dispositions générales
  - Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais 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.
- Les constructions devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.
- Les **annexes** (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction **bioclimatique**, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé. Les projets de constructions ou de modifications de constructions conçus dans cette optique peuvent déroger aux prescriptions ci-dessous sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

## **2. Prescriptions particulières aux constructions autorisées dans la zone et leurs annexes**

### ➤ **Volumétrie**

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

### ➤ **Façades**

- Les façades arrière et latérales ainsi que celles des **annexes** devront être traitées de façon cohérente, en harmonie avec le traitement des façades principales.
- Pour les matériaux de façade, ceux de toitures et les vantaux de grande dimension, les produits réfléchissants autres que les vitrages sont à proscrire.
- Le nombre de matériaux apparents des façades est limité à 3 pour une même construction.
- Le nombre de couleurs apparentes des façades est limité à 3 par construction. L'utilisation sur de grandes surfaces de la couleur blanche et d'une gamme de couleurs trop claires ou trop vives est interdite. Les couleurs vives sont autorisées dès lors qu'elles sont utilisées avec parcimonie et qu'elles contribuent à souligner les lignes d'architecture du bâtiment.

### ➤ **Toitures**

- Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou d'installation de l'ensemble de constructions ou installations du site.
- Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs et tout local technique des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier.
- Les dispositifs techniques (climatisation ou autres) de toute nature (hors capteurs solaires) doivent être intégrés autant que possible dans la volumétrie de la construction ; en cas d'impossibilité un traitement « architecturé » cohérent avec la modénature des façades devra être prévu afin d'atténuer leur impact visuel.

## **3. Prescriptions particulières aux abords**

- Les coffrets techniques de toute nature, les emplacements de containers situés en bordure de voie publique doivent être intégrés dans un ensemble architecturé cohérent en atténuant l'impact visuel et paysager.

#### 4. Prescriptions particulières aux clôtures

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité.
- La hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres.

#### ARTICLE UY 12 : LE STATIONNEMENT

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

	Nombre d'emplacements
<b>Habitat autorisé dans la zone</b>	1 place minimum + 1 place par tranche de 80 m <sup>2</sup> de <b>SHON</b>
<b>Bureaux, commerces, constructions à vocation d'activités artisanales</b>	1 place minimum + 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de <b>SHON</b>
<b>Industrie</b>	1 place minimum + 1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de <b>SHOB</b>
<b>Equipements destinés à l'accueil du public</b>	Capacité prévue par le projet + 1/3 de la capacité prévue
<b>Hôtels, restaurants, dancings</b>	1 place minimum + 1 place par tranche de 4 m <sup>2</sup> de <b>SHON</b>

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

#### ARTICLE UY 13 : LES ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

##### 1. Espaces libres

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

##### 2. Plantations

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre au moins pour quatre places.
- Les plantations en limites séparatives de type haies seront constituées au minimum pour moitié d'essences locales.
- Les espaces bordant une voie publique ou privée extérieure à la zone doivent être plantés d'îlots groupés d'arbres de haute tige, constitués au minimum pour moitié d'essences locales et disposés en rideau afin de masquer les installations.
- Les dépôts de résidus et de déchets doivent être masqués par des écrans de verdure, constitués au minimum pour moitié d'essences locales.

##### 3. Protections particulières des espaces libres et des plantations

- Les plantations prévues dans les zones contraintes par le risque inondation ne devront pas générer des obstacles à l'écoulement des eaux.

**ARTICLE UY 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont indiquées « AU... ». Elles comprennent les ensembles suivants :

<u>Dénomination</u>	<u>Vocation</u>
<b>1AU</b>	Zones peu ou pas desservies en réseaux, ouvertes à l'urbanisation à court ou moyen terme
<b>1AUy</b>	Zones peu ou pas desservies en réseaux, ouvertes à l'urbanisation à court ou moyen terme, exclusivement à vocation d'activités  → Secteur <b>1AUya</b> : Secteur économique accueillant des petites unités artisanales, commerciales et hôtelières
<b>2AU</b>	Zones peu ou pas desservies en réseaux, ouvertes à l'urbanisation par voie de révision ou de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)  → Secteur <b>2AUy</b> : Secteurs économiques

# ZONE 1AU

## Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains actuellement insuffisamment équipés (secteurs les Junies, Bourg Nord, Champ de la Gagnayre, Bonneguise), destinés à être ouverts à l'urbanisation (règles similaires à la zone UB), situés à la périphérie immédiate des zones présentant une capacité d'équipement suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**Des Orientations d'Aménagement et de Programmation** (pièce n°3 du dossier de PLU) fixent de surcroît les conditions d'accès, la desserte en voirie dans la zone, les densités attendues ainsi que les modes d'alignement des nouvelles constructions et les espaces libres à aménager en espaces publics ou en espaces jardins privés.

## Rappels relatifs à certaines occupations ou utilisations du sol

(se reporter aux dispositions générales en Titre I)

- **Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U**
  - L'édification de clôtures est soumise à déclaration ;
  - Les démolitions sont soumises à autorisation.
- **Défrichements**
  - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le Code Forestier.
- **Accessibilité**
  - Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées (application des décrets 2006-1657, 2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007).

## ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

## ARTICLE 1AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1. A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, ne sont admis que :**
  - Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, au fur et à mesure de leur réalisation. Les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation, contenues dans la pièce n°3 du dossier de Plan Local d'Urbanisme ont un caractère opposable.

- Les **opérations d'aménagement d'ensemble** comprenant habitations, bâtiments **annexes** et locaux à usage d'activité qui leur sont directement liés (commerces, artisanat, services), dans chacune des tranches telles que définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier de Plan Local d'Urbanisme).
  - Les opérations d'aménagement générant plus de 600 m<sup>2</sup> (mètres carrés) de **SHON** respectant les objectifs de mixité sociale de l'habitat en affectant au moins 30% de la **SHON** à la construction de **logements sociaux**, en application du 16° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.
- 2.** A condition de faire partie des opérations visées au paragraphe 1 ci-dessus, sont admises :
- Les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions ;
  - Les aires de stationnement ;
  - La restauration, l'aménagement et l'**extension** des constructions existantes ;
  - Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).
- 3.** Les constructions et installations répondant aux dispositions des paragraphes 1 et 2, sont autorisées à condition de respecter également :
- **Les dispositions en matière de risques,**
    - ⇒ Etablies dans le cadre de Plans de Prévention des Risques pour les secteurs identifiés au zonage et relevant d'une Servitude d'Utilité Publique qui figure en annexes du Plan Local d'Urbanisme (pièce n°5 du dossier). *Les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie « Inventaires et dispositions particulières aux trames du zonage » (pièce n°4.1.b).*
    - ⇒ Renseignées dans le cadre Dossier Départemental des Risques Majeurs pour les secteurs repérés sur le document graphique. *Les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie « Inventaires et dispositions particulières aux trames du zonage » (pièce n°4.1.b).*
  - Les dispositions du règlement sanitaire départemental ;
  - La législation sur les installations classées et à condition de mettre en œuvre tous les moyens visant à générer pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- 4.** La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement est admise à condition :
- Que d'une part elle soit liée à la réalisation de constructions, d'installations ou d'ouvrages autorisés dans la zone ;
  - Et que d'autre part elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.

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

- 1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être respectés.** Elles sont contenues dans la pièce n°3 du dossier de Plan Local d'Urbanisme.
- 2. Accès**
- Les constructions et installations autorisées doivent avoir **accès** à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins.

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

### 3. Voirie

- Les caractéristiques des voies publiques ou privées desservant les constructions et opérations visées à l'article 1AU 2, doivent répondre aux besoins des constructions, en fonction de l'importance et de la destination des immeubles, ou ensembles d'immeubles édifiés sur le terrain des dites opérations. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les voies publiques à créer doivent avoir au minimum 7 mètres de plate-forme ;
- Les voies en impasse seront à éviter. Exceptionnellement, les impasses pourront être tolérées et, dès lors qu'elles desservent deux constructions et plus, elles devront être aménagées à leur extrémité en placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 10 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs (pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour).

## ARTICLE 1AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Alimentation en eau

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

### 2. Assainissement

#### ➤ Eaux usées, dispositions générales

- Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du **terrain d'assiette**, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.
- Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

#### ➤ Eaux usées, dispositions applicables dans l'attente du réseau public

- Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition qu'elles soient en conformité avec les filières définies au Schéma d'Assainissement.
- En outre, les installations devront être conçues et établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.
- Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.
- Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

#### ➤ Eaux pluviales

- Les eaux pluviales seront résorbées sur le **terrain d'assiette** des projets. Les eaux pluviales seront collectées sur le **terrain d'assiette** du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crue en aval.

- Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).
- Pour toute imperméabilisation de chaussée et de parkings supérieure à 500 m<sup>2</sup> (mètres carrés), la collecte et le traitement des eaux de ruissellement est obligatoire.

### 3. Electricité

- Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.
- Les branchements à ces lignes électriques ou téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

### 4. Gestion des déchets

- Un local de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera prévu dans les opérations d'aménagement générant plus de 600 m<sup>2</sup> (mètres carrés) de SHON. Sa localisation et ses caractéristiques devront permettre de faciliter le fonctionnement des services de collecte.

## ARTICLE 1AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement individuel doit être implantée sur un terrain dont la dimension est conforme aux besoins de la filière retenue au schéma d'assainissement.

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

### 1. Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques prévues dans le document graphique des Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être respectées. Elles sont contenues dans la pièce n°3 du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

- Les dispositions visant à créer un front bâti à l'alignement, représentées graphiquement sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation, prévalent sur les dispositions générales énoncées ci-dessous ;
- En absence d'obligation de création d'un front bâti à l'alignement, les constructions doivent s'implanter dans les secteurs identifiés comme « zone d'implantation préférentielle du bâti » et les dispositions générales énoncées ci-dessous s'appliquent.

### 2. Le long de la RD32 et de la RD34, hors agglomération :

- Les constructions à usage d'habitations autorisées doivent être implantées à 35 mètres minimum de l'axe de la voie ;
- Les autres constructions autorisées doivent être implantées à 25 mètres minimum de l'axe de la voie.
- Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :
  - ⇒ Lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état ;

- ⇒ Pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.
- 3. Le long des voies autres que la RD32 ou que la RD34, les constructions doivent être implantées dans la continuité de l'existant et deux configurations sont autorisées :**
- **Implantation à l'alignement** des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer ;
  - **Implantation avec un recul, en respectant un retrait de la façade compris entre 0 et 10 mètres** par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer. Un élément bâti (mur de clôture, annexe, ...) devra dans ce cas marquer l'alignement.
- 4. Cas particuliers :**
- Si une première construction est édifiée à l'alignement, il est possible de s'implanter sans référence à l'alignement, « en second rang ».
  - Les annexes peuvent être implantées sans référence par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer.
  - Les piscines devront respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer.
  - L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) peuvent être implantées différemment.
  - Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés différemment.

#### **ARTICLE 1AU 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **Les constructions doivent être édifiées :**

- **Soit sur les deux limites séparatives latérales**, dans le cas où la façade du terrain est inférieure à 10 mètres ;
- **Soit sur l'une des deux limites séparatives latérales**. Le **retrait vis-à-vis de l'autre limite séparative** sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à **3 mètres**.
- **Soit en retrait des limites séparatives latérales**, au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à **3 mètres**.

#### **ARTICLE 1AU 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

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

1. **Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation fixant les règles d'occupation des sols**
  - Les règles d'occupation des sols prévues dans le document graphique des Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être respectées. Elles sont contenues dans la pièce n°3 du dossier de Plan Local d'Urbanisme.
  - L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder le coefficient prévu par îlot, dans le document graphique de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.
  - Toutes les surfaces imperméabilisées sont intégrées dans le calcul de cette emprise.
2. **Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation ne fixant pas les règles d'occupation des sols**
  - L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement et les eaux épurées en cas d'assainissement autonome.
  - Toutes les surfaces imperméabilisées sont intégrées dans le calcul de cette emprise.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (*article L.111-3 du Code de l'Urbanisme*).

**ARTICLE 1AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux), à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée :

- Jusqu'à l'égout de la construction ;
  - Jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, dans le cas de la définition de la limite « hors tout ».
1. La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout sans dépasser 9 mètres hors tout.
  2. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables :
    - Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
    - Aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

**ARTICLE 1AU 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. Dispositions générales**

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.
- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais 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.

- Les constructions devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.
- Les **annexes** (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction **bioclimatique**, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé. Les projets de constructions ou de modifications de constructions conçus dans cette optique peuvent déroger aux prescriptions ci-dessous sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

## **2. Prescriptions particulières aux constructions à usage d'habitation, d'hôtel ou de restaurant et leurs annexes**

### ➤ **Volumétrie**

- Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.
- Seront privilégiés les volumes simples et les façades planes.

### ➤ **Façades**

- Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.
- Les façades arrière et latérales ainsi que celles des **annexes** devront être traitées de façon identique aux façades principales.
- Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.
- 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, est interdit.

### ➤ **Toitures**

- Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en oeuvre conformément aux règles de l'art :
  - ⇒ Tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 % (et supérieure à 31 %) ;
  - ⇒ Tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 % ;
- Toutefois, des toitures différentes pourront être acceptées pour la construction principale, les extensions et les annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> (mètres carrés) si elles justifient un apport architectural, environnemental ou paysager significatif, sous réserve d'un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.
- Des toitures différentes pourront être acceptées pour les vérandas et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> (mètres carrés).

### ➤ **Maisons en bois**

- La construction de maisons en bois est permise sous réserve d'une bonne intégration dans le milieu environnant. Ainsi, et afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

## **3. Prescriptions particulières aux autres constructions**

- 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, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
  - ⇒ Tôle galvanisée employée à nu,
  - ⇒ Parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

#### 4. Prescriptions particulières aux clôtures

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- Sont interdits les murs en maçonnerie non enduits, les potelets bétons s'ils ne sont pas intégrés dans une haie végétale.
- Les clôtures sur voie publique seront constituées :
  - ⇒ Soit d'un mur bahut enduit, dont les tons seront proches de ceux de la construction principale, n'excédant pas 0,80 mètre de hauteur. Ces murs bahuts peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie (grilles en fer forgé, en bois, ...).
  - ⇒ Soit d'un mur maçonné d'une hauteur inférieure ou égale à 1,50 mètres.

### ARTICLE 1AU 12 : LE STATIONNEMENT

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

	Nombre d'emplacements
<b>Habitat individuel</b>	1 place minimum + 1 place par tranche de 80 m <sup>2</sup> de <b>SHON</b>
<b>Habitat collectif</b>	1 place minimum + 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de <b>SHON</b>
<b>Bureaux, commerces, constructions à vocation d'activités artisanales</b>	1 place minimum + 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de <b>SHON</b>
<b>Equipements destinés à l'accueil du public et équipements sportifs</b>	Capacité prévue par le projet + 1/3 de la capacité prévue
<b>Equipements scolaires</b>	1,5 places par classe

### ARTICLE 1AU 13 : LES ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

1. **Les prescriptions prévues dans le document graphique des Orientations d'Aménagement et de Programmation en matière de plantations et d'espaces libres doivent être respectées.** Elles sont contenues dans la pièce n°3 du dossier de Plan Local d'Urbanisme.
2. **Espaces libres**
  - Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

### 3. Plantations

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre au moins pour quatre places.
- Les plantations en **limites séparatives** de type haies seront constituées au minimum pour moitié d'**essences locales**.

### 4. Protections particulières des espaces libres et des plantations

- Les plantations prévues dans les zones contraintes par le risque inondation ne devront pas générer des obstacles à l'écoulement des eaux.

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

### 1. Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation fixant les règles d'occupation des sols

- **Les règles d'occupation des sols prévues dans le document graphique des Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être respectées.** Elles sont contenues dans la pièce n°3 du dossier de Plan Local d'Urbanisme.
- **Les densités minimales et maximales attendues par îlot sont prévues dans le document graphique de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.**

### 2. Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation ne fixant pas les règles d'occupation des sols

- **Le coefficient d'occupation du sol ne devra pas excéder 0,5.**
- Dans le cadre de la réalisation de **logements sociaux** dans les conditions fixées à l'article 1AU 2, le **coefficient d'occupation du sol pourra être porté à 0,60, conformément à l'article L.123-1.1 du Code de l'Urbanisme.**
- Dans le cadre de la réalisation de dispositifs d'amélioration de la performance environnementale de la construction dans les conditions fixées à l'article 1AU 11, le **coefficient d'occupation du sol pourra être porté à 0,60, conformément à l'article L.123-1.1 du Code de l'Urbanisme.**

# ZONE 1AUY

## Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains actuellement insuffisamment équipés (secteurs situés à proximité du projet de contournement Ouest de Bergerac), destinés à être ouverts à l'urbanisation (règles similaires à la zone UY), situés à la périphérie immédiate des zones présentant une capacité d'équipement suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone 1AUY a pour vocation d'accueillir des activités économiques aux abords de la voie de contournement Ouest de Bergerac : constructions et installations à usage d'activité commerciale, d'hôtellerie et de restauration, artisanale ou industrielle.

**Un secteur 1AUYa** est destiné à accueillir exclusivement des petites unités à vocation artisanale, commerciale et hôtelière, compatibles avec l'environnement résidentiel immédiat.

**Des Orientations d'Aménagement et de Programmation** (pièce n°3 du dossier de PLU) fixent de surcroît les conditions d'**accès**, la desserte en voirie dans la zone ainsi que les espaces libres à aménager en espaces vitrines ou tampons.

## Rappels relatifs à certaines occupations ou utilisations du sol

(se reporter aux dispositions générales en Titre I)

- **Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U**
  - L'édification de clôtures est soumise à déclaration ;
  - Les démolitions sont soumises à autorisation.
- **Défrichements**
  - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le Code Forestier.
- **Accessibilité**
  - Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées (application des décrets 2006-1657, 2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007).

## ARTICLE 1AUY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

## ARTICLE 1AUY 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, au fur et à mesure de leur réalisation. Les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation, contenues dans la pièce n°3 du dossier de Plan Local d'Urbanisme ont un caractère opposable.
- 2.** A condition de faire partie des opérations visées au paragraphe 1 ci-dessus, sont admises :
- **Dans les seuls secteurs 1AUY**, les constructions et installations à usage d'activité commerciale, d'activité artisanale, d'activité industrielle, de bureaux et de services, d'hôtellerie et de restauration, d'équipement collectif ;
  - **Dans le seul secteur 1AUYa**, les constructions et installations à usage d'activité artisanale, d'activité commerciale, de bureaux et de services, d'hôtellerie ;
  - Les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions ;
  - Les aires de stationnement ;
  - Les constructions à usage d'habitation et de gardiennage remplissant les quatre conditions suivantes :
    - ⇒ A condition qu'une présence permanente soit nécessaire à l'activité ;
    - ⇒ A condition qu'elles soient limitées à un seul logement de fonction par **unité foncière** ;
    - ⇒ A condition qu'elles n'excèdent pas 60 m<sup>2</sup> (mètres carrés) de **SHON** et 80 m<sup>2</sup> (mètres carrés) de **SHOB**, dans l'emprise du bâtiment d'activité.
    - ⇒ A condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité (hormis en cas de législation particulière, notamment au regard du risque).
  - L'**extension** ou la surélévation des constructions ou installations existantes à usage d'habitation, sont autorisées à condition que la **SHON** totale (ancienne et nouvelle cumulées) ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup> (mètres carrés).
  - Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).
- 3.** Les constructions et installations répondant aux dispositions des paragraphes 1 et 2, sont autorisées à condition de respecter également :
- **Les dispositions en matière de risques,**
    - ⇒ Etablies dans le cadre de Plans de Prévention des Risques pour les secteurs identifiés au zonage et relevant d'une Servitude d'Utilité Publique qui figure en annexes du Plan Local d'Urbanisme (pièce n°5 du dossier). *Les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie « Inventaires et dispositions particulières aux trames du zonage » (pièce n°4.1.b).*
    - ⇒ Renseignées dans le cadre Dossier Départemental des Risques Majeurs pour les secteurs repérés sur le document graphique. *Les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie « Inventaires et dispositions particulières aux trames du zonage » (pièce n°4.1.b).*
  - La législation sur les installations classées et à condition de mettre en œuvre tous les moyens visant à générer pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- 4.** La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement est admise à condition :
- Que d'une part elle soit liée à la réalisation de constructions, d'installations ou d'ouvrages autorisés dans la zone ;
  - Et que d'autre part elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.

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

- 1. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public prévues dans le document graphique des Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être respectés** (Elles sont contenues dans la pièce n°3 du dossier de Plan Local d'Urbanisme).
- 2. Accès**
  - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins.
  - Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
  - Le raccordement des accès sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie. En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manoeuvre.
- 3. Voirie**
  - La desserte de la zone 1AUY doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des immeubles susceptibles d'y être édifiés.
  - Les voies publiques ou privées auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, les voies publiques à créer doivent avoir un minimum de 10 mètres de plateforme.
  - Les voies en impasse seront à éviter. Exceptionnellement, les impasses pourront être tolérées et, dès lors qu'elles desservent deux constructions et plus, elles devront être aménagées à leur extrémité, de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour.
  - Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

**ARTICLE 1AUY 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- 1. Alimentation en eau**
  - Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.
- 2. Assainissement**
  - **Eaux usées domestiques, dispositions générales**
    - Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.
  - **Eaux usées domestiques, dispositions applicables dans l'attente du réseau public**
    - Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition qu'elles soient en conformité avec les filières définies au Schéma d'Assainissement.
    - En outre, les installations devront être conçues et établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

- Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.
- Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations groupées.
- **Eaux usées d'autres natures (eaux résiduaires industrielles, ...)**
  - Les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un prétraitement adapté à la nature des rejets avant déversement dans les égouts publics. Les dispositions à adopter et les caractéristiques des eaux usées susceptibles d'être reçues par le réseau public seront définies, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement, soit conformément au règlement sanitaire départemental, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.
- **Eaux pluviales**
  - Les eaux pluviales seront résorbées sur le **terrain d'assiette** des projets. Les eaux pluviales seront collectées sur le **terrain d'assiette** du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crue en aval.
  - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
  - Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
  - Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).
  - Pour toute imperméabilisation de chaussée et de parkings supérieure à 500 m<sup>2</sup> (mètres carrés), la collecte et le traitement des eaux de ruissellement est obligatoire.

### 3. **Electricité**

- Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du **terrain d'assiette**.
- Les branchements à ces lignes électriques ou téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

## **ARTICLE 1AU5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement individuel doit être implantée sur un terrain dont la dimension est conforme aux besoins de la filière retenue au schéma d'assainissement.

## **ARTICLE 1AU6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. **Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques prévues dans le document graphique des Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être respectées.** Elles sont contenues dans la pièce n°3 du dossier de Plan Local d'Urbanisme.
  - Les dispositions visant à créer un front bâti à l'**alignement**, représentées graphiquement sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation, prévalent sur les dispositions générales énoncées ci-dessous ;

- En absence d'obligation de création d'un front bâti à l'**alignement**, les constructions doivent s'implanter dans les secteurs identifiés comme « zone d'implantation préférentielle du bâti » et les dispositions générales énoncées ci-dessous s'appliquent.

## 2. Le long de la RD32, hors agglomération :

- Les constructions à usage d'habitations autorisées dans la zone doivent être implantées à 35 mètres minimum de l'axe de la voie ;
- Les autres constructions autorisées doivent être implantées à 25 mètres minimum de l'axe de la voie.
- Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :
  - ⇒ Lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état ;
  - ⇒ Pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

## 3. Le long des voies autres que la RD32, les constructions doivent être implantées respectant un retrait de la façade de 10 mètres au moins par rapport à l'axe des voies publiques, existantes ou à créer.

## 4. Cas particuliers :

- L'**extension** ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) peuvent être implantées différemment.
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés différemment.

### ARTICLE 1AU7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX **LIMITES SEPARATIVES**

#### Les constructions doivent être édifiées :

- Soit sur les deux **limites séparatives** latérales ;
- Soit sur l'une des deux **limites séparatives** latérales. Le retrait vis-à-vis de l'autre **limite séparative** sera au moins égal à la moitié de la **hauteur** de la construction sans être inférieur à 4 mètres.
- Soit en retrait des **limites séparatives** latérales, au moins égal à la moitié de la **hauteur** de la construction sans être inférieur à 4 mètres.

### ARTICLE 1AU8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

### ARTICLE 1AU9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la superficie du terrain, dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement et les eaux épurées en cas d'assainissement autonome.

2. Toutes les surfaces imperméabilisées sont intégrées dans le calcul de cette emprise.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre (*article L.111-3 du Code de l'Urbanisme*).

#### ARTICLE 1AU Y 10 : LA **HAUTEUR** MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La **hauteur** des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux), à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée :

- Jusqu'à l'égout de la construction ;
- Jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, dans le cas de la définition de la limite « hors tout ».

##### 1. La **hauteur** des constructions est limitée 15 mètres hors tout.

##### 2. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables :

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

#### ARTICLE 1AU Y 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### 1. **Dispositions générales**

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.
- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais 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.
- Les constructions devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.
- Les **annexes** (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction **bioclimatique**, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé. Les projets de constructions ou de modifications de constructions conçus dans cette optique peuvent déroger aux prescriptions ci-dessous sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

##### 2. **Prescriptions particulières aux constructions autorisées dans la zone et leurs annexes**

###### ➤ **Volumétrie**

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

### ➤ **Façades**

- Les façades arrière et latérales ainsi que celles des **annexes** devront être traitées de façon cohérente, en harmonie avec le traitement des façades principales.
- Pour les matériaux de façade, ceux de toitures et les vantaux de grande dimension, les produits réfléchissants autres que les vitrages sont à proscrire.
- Le nombre de matériaux apparents des façades est limité à 3 pour une même construction.
- Le nombre de couleurs apparentes des façades est limité à 3 par construction. L'utilisation sur de grandes surfaces de la couleur blanche et d'une gamme de couleurs trop claires ou trop vives est interdite. Les couleurs vives sont autorisées dès lors qu'elles sont utilisées avec parcimonie et qu'elles contribuent à souligner les lignes d'architecture du bâtiment.

### ➤ **Toitures**

- Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou d'installation de l'ensemble de constructions ou installations du site.
- Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (cages d'escaliers, capteurs solaires, machineries d'ascenseurs et tout local technique des constructions ou installations) doivent être traités avec un soin particulier.
- Les dispositifs techniques (climatisation ou autres) de toute nature (hors capteurs solaires) doivent être intégrés autant que possible dans la volumétrie de la construction ; en cas d'impossibilité un traitement « architecturé » cohérent avec la modénature des façades devra être prévu afin d'atténuer leur impact visuel.

## **3. Prescriptions particulières aux abords**

- ⇒ Les coffrets techniques de toute nature, les emplacements de containers situés en bordure de voie publique doivent être intégrés dans un ensemble architecturé cohérent en atténuant l'impact visuel et paysager.

## **4. Prescriptions particulières aux clôtures**

- Les clôtures, tant à l'**alignement** que sur les **limites séparatives** ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité.
- La **hauteur** totale ne pourra excéder 2 mètres.

**ARTICLE 1AU Y 12 : LE STATIONNEMENT**

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

	Nombre d'emplacements
<b>Habitat autorisé dans la zone</b>	1 place minimum + 1 place par tranche de 80 m <sup>2</sup> de <b>SHON</b>
<b>Bureaux, commerces, constructions à vocation d'activités artisanales</b>	1 place minimum + 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de <b>SHON</b>
<b>Industrie</b>	1 place minimum + 1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de <b>SHOB</b>
<b>Equipements destinés à l'accueil du public</b>	Capacité prévue par le projet + 1/3 de la capacité prévue
<b>Hôtels, restaurants, dancings</b>	1 place minimum + 1 place par tranche de 4 m <sup>2</sup> de <b>SHON</b>

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

**ARTICLE 1AU Y 13 : LES ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS****1. Espaces libres**

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

**2. Plantations**

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre au moins pour quatre places.
- Les plantations en **limites séparatives** de type haies seront constituées au minimum pour moitié d'**essences locales**.
- Les espaces bordant une voie publique ou privée extérieure à la zone doivent être plantés d'îlots groupés d'arbres de haute tige, constitués au minimum pour moitié d'**essences locales** et disposés en rideau afin de masquer les installations.
- Les dépôts de résidus et de déchets doivent être masqués par des écrans de verdure, constitués au minimum pour moitié d'**essences locales**.

**3. Protections particulières des espaces libres et des plantations**

- Les prescriptions prévues dans le document graphique des Orientations d'Aménagement et de Programmation en matière de plantations et d'espaces libres doivent être respectées. Elles sont contenues dans la pièce n°3 du dossier de Plan Local d'Urbanisme.
- Les plantations prévues dans les zones contraintes par le risque inondation ne devront pas générer des obstacles à l'écoulement des eaux.

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

Non réglementé.

## ZONE 2AU

### Caractère de la zone

Cette zone correspond à une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée. Ce secteur correspond aux extensions en continuité du bourg (après urbanisation des zones 1AU).

**Un secteur 2AUy** est destiné à une vocation économique.

**Elle n'est actuellement pas ouverte à l'urbanisation, le règlement de la zone sera fixé par voie de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme.**

La zone 2AU comporte des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

### Rappels relatifs à certaines occupations ou utilisations du sol

(se reporter aux dispositions générales en Titre I)

- **Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U**
  - L'édification de clôtures est soumise à déclaration ;
  - Les démolitions sont soumises à autorisation.
- **Défrichements**
  - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le Code Forestier.
- **Accessibilité**
  - Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées (application des décrets 2006-1657, 2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007).

### ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

### ARTICLE 2AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### **Dans le seul secteur 2AUy :**

**A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, ne sont admis que les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).**

**Dans le reste de la zone 2AU :**

1. A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, ne sont admis que :
  - L'**extension** des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 50 % de la surface existante (**SHOB**).
  - La création d'**annexes** de moins de 30 m<sup>2</sup> de **SHOB**.
2. Les constructions et installations répondant aux dispositions des paragraphes 1 et 2, sont autorisées à condition de respecter également :
  - **Les dispositions en matière de risques,**
    - ⇒ Etablies dans le cadre de Plans de Prévention des Risques pour les secteurs identifiés au zonage et relevant d'une Servitude d'Utilité Publique qui figure en annexes du Plan Local d'Urbanisme (pièce n°5 du dossier). *Les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie dite Titre III.*
    - ⇒ Renseignées dans le cadre Dossier Départemental des Risques Majeurs pour les secteurs repérés sur le document graphique. *Les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie dite Titre III.*
  - La législation sur les installations classées et à condition de mettre en œuvre tous les moyens visant à générer pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

**ARTICLE 2AU 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX****1. Alimentation en eau**

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

**2. Assainissement****➤ Eaux usées, dispositions générales**

- Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du **terrain d'assiette**, dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.
- Les lotissements et ensembles de logements doivent être desservis par un réseau d'égout évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

**➤ Eaux usées, dispositions applicables dans l'attente du réseau public**

- Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition qu'elles soient en conformité avec les filières définies au Schéma d'Assainissement.
- En outre, les installations devront être conçues et établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

- Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.
- Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations groupées exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

➤ **Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales seront résorbées sur le **terrain d'assiette** des projets. Les eaux pluviales seront collectées sur le **terrain d'assiette** du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crue en aval.
- Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur la parcelle, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.
- Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.
- Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).
- Pour toute imperméabilisation de chaussée et de parkings supérieure à 500 m<sup>2</sup> (mètres carrés), la collecte et le traitement des eaux de ruissellement est obligatoire.

### 3. **Electricité**

- Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du **terrain d'assiette**.
- Les branchements à ces lignes électriques ou téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

#### **ARTICLE 2AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

L'**extension** ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) ainsi que les **annexes** autorisées à l'article 2 peuvent être implantées sans référence aux voies et emprises publiques.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés sans référence aux voies et emprises publiques.

#### **ARTICLE 2AU 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'**extension** ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) ainsi que les **annexes** autorisées à l'article 2 peuvent être implantées sans référence aux limites séparatives.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés sans référence aux limites séparatives.

#### **ARTICLE 2AU 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **1. Dispositions générales**

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.
- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais 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.
- Les constructions devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.
- Les **annexes** (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction **bioclimatique**, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé. Les projets de constructions ou de modifications de constructions conçus dans cette optique peuvent déroger aux prescriptions ci-dessous sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

##### **2. Prescriptions particulières aux clôtures**

- Les clôtures, tant à l'**alignement** que sur les **limites séparatives** ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité.
- La **hauteur** totale ne pourra excéder 2 mètres.

**ARTICLE 2AU 12 : LE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 13 : LES ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS****1. Espaces libres**

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

**2. Plantations**

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre au moins pour quatre places.
- Les plantations en **limites séparatives** de type haies seront constituées au minimum pour moitié d'**essences locales**.
- Les espaces bordant une voie publique ou privée extérieure à la zone doivent être plantés d'îlots groupés d'arbres de haute tige, constitués au minimum pour moitié d'**essences locales** et disposés en rideau afin de masquer les installations.
- Les dépôts de résidus et de déchets doivent être masqués par des écrans de verdure, constitués au minimum pour moitié d'**essences locales**.

**3. Protections particulières des espaces libres et des plantations**

- Les plantations prévues dans les zones contraintes par le risque inondation ne devront pas générer des obstacles à l'écoulement des eaux.

**ARTICLE 2AU 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont indicées « A... ». Elles comprennent les ensembles suivants :

<u>Dénomination</u>	<u>Vocation</u>
<b>A</b>	Zones agricoles <ul style="list-style-type: none"><li>→ Secteur <b>Ah</b> : Secteurs agricoles habités</li><li>→ Secteur <b>Av</b> : Secteurs agricoles de vente des produits issus de l'agriculture et de l'artisanat</li><li>→ Secteur <b>Ahv</b> : Secteurs agricoles habités et de vente des produits issus de l'agriculture et de l'artisanat</li></ul>

# ZONE A

## Caractère de la zone

Cette zone recouvre des terrains peu équipés constituant un milieu à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone concerne, dans la plaine, les lieux-dits : Lescauderie, Cros de l'Oie, Marville, Pessiaud, le Clauzel, les Nauves, Borie-Basse, l'Escauderie, Vinsou. La zone concerne, sur le coteau : Fongravière, Simondie, Champ de Gravillac, Latour, Saussignac, ...

**Un secteur Ah** identifie les constructions isolées à usage d'habitation, situées au cœur des espaces agricoles, sans lien avec l'activité agricole. Les droits y sont très limités et suffisent à répondre aux besoins de développement des constructions existantes.

**Un secteur Av** identifie les espaces pouvant accueillir et voir se développer des activités commerciales de vente des produits issus de l'agriculture et de l'artisanat. Les droits y sont limités mais permettent de répondre aux besoins de diversification de l'activité agricole.

**Un secteur Ahv** combine les deux caractéristiques précédentes puisqu'il identifie les espaces habités pouvant accueillir et voir se développer des activités commerciales de vente des produits issus de l'agriculture et de l'artisanat.

La zone est concernée par les **prescriptions spécifiques à l'inventaire des éléments paysagers et patrimoniaux** repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme (les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie « Inventaires et dispositions particulières aux trames du zonage » (pièce n°4.1.b)).

La zone est concernée par les prescriptions relatives aux **Espaces Boisés Classés** dans les secteurs identifiés au plan de zonage.

## Rappels relatifs à certaines occupations ou utilisations du sol

(se reporter aux dispositions générales en Titre I)

- **Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U**
  - L'édification de clôtures est soumise à déclaration ;
  - Les démolitions sont soumises à autorisation ;
  - Les aménagements sont soumis à déclaration et les démolitions au permis de démolir dans les sites identifiés à l'inventaire des éléments paysagers et patrimoniaux au titre de l'article L.123-1-5.7° ;
  - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés.
- **Défrichements**
  - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le Code Forestier ;
  - Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés.
- **Accessibilité**

- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées (application des décrets 2006-1657, 2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007).

## ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

## ARTICLE A 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont admises, sous réserve que** leur implantation soit conforme, selon le cas, soit au règlement sanitaire départemental, soit à la réglementation des installations classées.
- 2. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont admises, à condition que** cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- 3. Dans les seuls secteurs Ah et Ahv**, sous réserve que cela ne compromette pas l'exploitation agricole et sous réserve que leur implantation soit conforme au règlement sanitaire départemental :
  - L'**extension** ou la surélévation des constructions ou installations existantes à usage d'habitation, sont autorisées à condition que la **SHON** totale (ancienne et nouvelle cumulées) ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup> (mètres carrés).
  - Les piscines et les **annexes** des constructions ou installations existantes à usage d'habitation (garage, buanderie, remise, ...) sont autorisées à condition de ne pas générer de création de nouveau logement.
- 4. Dans les seuls secteurs Av et Ahv**, sous réserve que cela ne compromette pas l'exploitation agricole et sous réserve que leur implantation soit conforme au règlement sanitaire départemental :
  - Les constructions ou installations à vocation commerciale et artisanale, sont autorisées à condition que la **SHOB** ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup> (mètres carrés).
- 5. Les constructions et installations répondant aux dispositions des paragraphes 1 à 4**, sont autorisées à condition de respecter également :
  - **Les dispositions en matière de risques**,
    - ⇒ Etablies dans le cadre de Plans de Prévention des Risques pour les secteurs identifiés au zonage et relevant d'une Servitude d'Utilité Publique qui figure en annexes du Plan Local d'Urbanisme (pièce n°5 du dossier). *Les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie « Inventaires et dispositions particulières aux trames du zonage » (pièce n°4.1.b).*
    - ⇒ Renseignées dans le cadre Dossier Départemental des Risques Majeurs pour les secteurs repérés sur le document graphique. *Les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie « Inventaires et dispositions particulières aux trames du zonage » (pièce n°4.1.b).*
  - **Les prescriptions spécifiques à l'inventaire des éléments paysagers et patrimoniaux** repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme (les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie « Inventaires et dispositions particulières aux trames du zonage » (pièce n°4.1.b)).

6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
7. La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement est admise à condition :
  - Que d'une part elle soit destinée aux recherches minières ou géologiques, aux fouilles archéologiques, à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation, à la réalisation de piscines et aux travaux routiers nécessaires au contournement ouest de Bergerac par la RD 709 ;
  - Et que d'autre part elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
8. Les défrichements sont admis, dans la mesure où ils sont nécessités par les besoins de l'exploitation agricole et par le projet de contournement ouest de Bergerac par la RD 709.

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

#### 1. Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins.
- Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :
  - ⇒ départementale classée à grande circulation ;
  - ⇒ route départementale ;
  - ⇒ voie communale ;
  - ⇒ chemin rural.
- Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté, lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.
- Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.

#### 2. Voirie

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

### ARTICLE A 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Alimentation en eau

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

#### 2. Assainissement

##### ➤ Eaux usées

- A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur et aux filières retenues dans le cadre du schéma d'assainissement.

- Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectés, stockés ou traités selon les cas, soit conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.
- Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, étang, etc, ...) abandonné ou non, est interdit.

➤ **Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe au droit du **terrain d'assiette**. A défaut, ils ne doivent pas faire obstacle à leur libre écoulement.

**3. Electricité**

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

**ARTICLE A 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement individuel doit être implantée sur un terrain dont la dimension est conforme aux besoins de la filière retenue au schéma d'assainissement.

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

**1. Le long de la RD32, hors agglomération :**

- Les constructions à usage d'habitations autorisées dans la zone doivent être implantées à 35 mètres minimum de l'axe de la voie ;
- Les autres constructions autorisées doivent être implantées à 25 mètres minimum de l'axe de la voie.
- Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :
  - ⇒ Lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état ;
  - ⇒ Pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

**2. Le long des voies autres que la RD32, les constructions doivent être implantées respectant un retrait de la façade de 15 mètres au moins par rapport à l'axe des voies publiques, existantes ou à créer.**

**3. Cas particuliers :**

- L'**extension** ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) peuvent être implantées différemment.
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés différemment.

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

1. Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.
2. Des implantations en limites séparatives pourront être admises dans les cas suivants :
  - Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes tels que garages, abris, remises.
  - Lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée au paragraphe 1.
  - Pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

Non réglementé.

**ARTICLE A 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE A 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux), à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée :

- Jusqu'à l'égout de la construction ;
  - Jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, dans le cas de la définition de la limite « hors tout ».
1. La hauteur des constructions à usage d'activité est limitée 12 mètres hors tout.
  2. La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 6 mètres à l'égout sans dépasser 9 mètres hors tout.
  3. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables :
    - Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
    - Aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

**ARTICLE A 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

1. Dispositions générales

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, du site et des paysages.
- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais 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.
- Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées au Titre III présent règlement.
- Les constructions devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.
- Les **annexes** (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction **bioclimatique**, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé. Les projets de constructions ou de modifications de constructions conçus dans cette optique peuvent déroger aux prescriptions ci-dessous sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

## **2. Prescriptions particulières aux constructions à usage d'activité autorisées dans la zone et leurs annexes**

### ➤ **Façades**

- Les façades arrière et latérales ainsi que celles des **annexes** devront être traitées de façon identique aux façades principales.
- Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :
  - ⇒ Peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction ;
  - ⇒ Tôle galvanisée employée à nu ;
  - ⇒ Parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.
- Pour les matériaux de façade, les produits réfléchissants autres que les vitrages sont à proscrire.
- L'utilisation sur de grandes surfaces de la couleur blanche et d'une gamme de couleurs trop claires ou trop vives est interdite. Les couleurs vives sont autorisées dès lors qu'elles sont utilisées avec parcimonie et qu'elles contribuent à souligner les lignes d'architecture du bâtiment.

### ➤ **Toitures**

- Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou d'installation de l'ensemble de constructions ou installations du site.
- Pour les matériaux de toitures, les produits réfléchissants autres que les vitrages sont à proscrire.
- Les dispositifs techniques (climatisation ou autres) de toute nature (hors capteurs solaires) doivent être intégrés autant que possible dans la volumétrie de la construction ; en cas d'impossibilité un traitement « architecturé » cohérent avec la modénature des façades devra être prévu afin d'atténuer leur impact visuel.

### 3. Prescriptions particulières aux constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone et leurs annexes

#### ➤ Volumétrie

- Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.
- Seront privilégiés les volumes simples et les façades planes.

#### ➤ Façades

- Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.
- Les façades arrière et latérales ainsi que celles des **annexes** devront être traitées de façon identique aux façades principales.
- Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.
- 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, est interdit.

#### ➤ Toitures

- Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en oeuvre conformément aux règles de l'art :
  - ⇒ Tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 % (et supérieure à 31 %) ;
  - ⇒ Tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 % ;
- Toutefois, des toitures différentes pourront être acceptées pour la construction principale, les extensions et les annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> (mètres carrés) si elles justifient un apport architectural, environnemental ou paysager significatif, sous réserve d'un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.
- Des toitures différentes pourront être acceptées pour les vérandas et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> (mètres carrés).

#### ➤ Maisons en bois

- La construction de maisons en bois est permise sous réserve d'une bonne intégration dans le milieu environnant. Ainsi, et afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

### 4. Prescriptions particulières aux clôtures

- Les clôtures, tant à l'**alignement** que sur les **limites séparatives** ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité.
- La **hauteur** totale ne pourra excéder 2 mètres.

**ARTICLE A 12 : LE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE A 13 : LES ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS****1. Plantations**

- Les plantations en **limites séparatives** seront de type haies champêtres, constituées d'**essences locales**.
- Les plantations en limites d'une voie publique auront l'aspect d'une haie champêtre ou d'îlots groupés d'arbres de haute tige, constitués d'**essences locales** et disposés en rideau afin de masquer les installations à usage d'activité.
- Les dépôts de résidus et de déchets doivent être masqués par des écrans de verdure, constitués au minimum pour moitié d'**essences locales**.

**2. Protections particulières des espaces libres et des plantations**

- Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations, jardins, éléments végétaux repérés au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées au Titre III présent règlement.
- Les plantations prévues dans les zones contraintes par le risque inondation ne devront pas générer des obstacles à l'écoulement des eaux.

**ARTICLE A 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont indicées « N... ». Elles comprennent les ensembles suivants :

<u>Dénomination</u>	<u>Vocation</u>
<b>N</b>	Zones naturelles <ul style="list-style-type: none"><li>→ Secteur <b>Nh</b> : Secteurs naturels habités</li><li>→ Secteur <b>Ns</b> : Secteurs naturels de sports et de loisirs</li><li>→ Secteur <b>Nj</b> : Secteurs naturels aménagés en jardins partagés, familiaux ou ouvriers</li></ul>

# ZONE N

## Caractère de la zone

Cette zone, principalement boisée, correspond aux espaces naturels de la commune à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages (zones boisées Nord de la commune, pentes boisées du coteau, zones ZNIEFF de Bonneguise et la Gueylarde, abords de la Dordogne, ...).

Elle rassemble particulièrement les parties du territoire soumises à des risques connus (inondation, mouvement de terrain), les espaces boisés et les espaces entretenus par l'agriculture sur lesquels l'implantation d'une construction (habitation ou exploitation) pourrait avoir un fort impact visuel et/ou environnemental.

**Le secteur Nh** identifie des espaces urbanisés de faible superficie, situés au cœur ou à proximité immédiate des espaces naturels, pour lesquels les droits sont très limités et suffisent à répondre aux besoins de développement des constructions existantes.

**Le secteur Ns** identifie des espaces naturels à vocation de sports et de loisirs.

**Le secteur Nj** identifie des espaces naturels aménagés en jardins partagés, familiaux ou ouvriers.

La zone est concernée par les **prescriptions spécifiques à l'inventaire des éléments paysagers et patrimoniaux** repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme (les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie « Inventaires et dispositions particulières aux trames du zonage » (pièce n°4.1.b)).

La zone est concernée par les prescriptions relatives aux **Espaces Boisés Classés** dans les secteurs identifiés au plan de zonage.

**Des Orientations d'Aménagement et de Programmation** (pièce n°3 du dossier de PLU) concernent certains espaces libres à aménager en espaces publics ou en espaces jardins privatifs aux franges des zones 1AU et 1AUY, dans l'optique de créer des espaces naturels tampons.

## Rappels relatifs à certaines occupations ou utilisations du sol

(se reporter aux dispositions générales en Titre I)

- **Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U**
  - L'édification de clôtures est soumise à déclaration ;
  - Les démolitions sont soumises à autorisation ;
  - Les aménagements sont soumis à déclaration et les démolitions au permis de démolir dans les sites identifiés à l'inventaire des éléments paysagers et patrimoniaux au titre de l'article L.123-1-5.7° ;
  - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés.
- **Défrichements**
  - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le Code Forestier ;
  - Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés.

➤ **Accessibilité**

- Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées (application des décrets 2006-1657, 2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007).

## ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

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

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

1. L'**extension** ou la surélévation des constructions ou installations existantes autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont autorisées à condition que la superficie ne dépasse pas 50% de la **SHOB** de la construction existante à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.
2. **Dans le seul secteur Nh, en plus des dispositions du 1 :**
  - L'**extension** ou la surélévation des constructions ou installations existantes à usage d'habitation, sont autorisées à condition que la **SHON** totale (ancienne et nouvelle cumulées) ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup> (mètres carrés).
  - Les piscines et les **annexes** des constructions ou installations existantes à usage d'habitation (garage, buanderie, remise, ...) sont autorisées à condition de ne pas générer de création de nouveau logement.
3. **Dans le seul secteur Ns, en plus des dispositions du 1 :**
  - Les constructions et les opérations d'aménagement à vocation d'équipements publics, d'équipements sportifs et de loisirs sont autorisées à condition de ne pas générer de création de nouveau logement.
4. **Dans le seul secteur Nj,** sont admises les constructions et installations suivantes, à condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement des jardins familiaux :
  - Les constructions d'abris de jardins à raison d'un local « individuel » pour 4 parcelles et d'un local associatif par zone définie au plan
  - Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.
5. Les constructions et installations répondant aux dispositions des paragraphes 1 à 4, sont autorisées à condition de respecter également :
  - **Les dispositions en matière de risques,**
    - ⇒ Etablies dans le cadre de Plans de Prévention des Risques pour les secteurs identifiés au zonage et relevant d'une Servitude d'Utilité Publique qui figure en annexes du Plan Local d'Urbanisme (pièce n°5 du dossier). *Les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie « Inventaires et dispositions particulières aux trames du zonage » (pièce n°4.1.b).*
    - ⇒ Renseignées dans le cadre Dossier Départemental des Risques Majeurs pour les secteurs repérés sur le document graphique. *Les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie « Inventaires et dispositions particulières aux trames du zonage » (pièce n°4.1.b).*

- **Les prescriptions spécifiques à l'inventaire des éléments paysagers et patrimoniaux** repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme (les dispositions réglementaires sont énoncées dans la partie « Inventaires et dispositions particulières aux trames du zonage » (pièce n°4.1.b)).
6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
7. La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement est admise à condition :
- Que d'une part elle soit destinée aux recherches minières ou géologiques, aux fouilles archéologiques, à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation, à la réalisation de piscines et aux travaux routiers nécessaires au contournement ouest de Bergerac par la RD 709 ;
  - Et que d'autre part elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.

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

#### 1. Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Lorsque le terrain sur lequel ces constructions et installations sont implantées est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie la moins bien classée de l'ordre hiérarchique ci-après :
  - ⇒ route départementale classée à grande circulation ;
  - ⇒ route départementale ;
  - ⇒ voie communale ;
  - ⇒ chemin rural.
- Cet ordre pourra exceptionnellement ne pas être respecté, lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie la mieux classée.

#### 2. Voirie

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

### ARTICLE N 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Alimentation en eau

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

#### 2. Assainissement

##### ➤ Eaux usées

- A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur et aux filières retenues dans le cadre du schéma d'assainissement.

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

➤ **Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe au droit du **terrain d'assiette**. A défaut, ils ne doivent pas faire obstacle à leur libre écoulement.

**3. Electricité**

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

**ARTICLE N 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement individuel doit être implantée sur un terrain dont la dimension est conforme aux besoins de la filière retenue au schéma d'assainissement.

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

**1. Le long de la RD32, hors agglomération :**

- Les constructions autorisées doivent être implantées à 25 mètres minimum de l'axe de la voie.
- Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :
  - ⇒ Lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état ;
  - ⇒ Pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

**2. Le long des voies autres que la RD32, les constructions doivent être implantées respectant un retrait de la façade de 15 mètres au moins par rapport à l'axe des voies publiques, existantes ou à créer.**

**3. Cas particuliers :**

- L'**extension** ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) peuvent être implantées différemment.
- Les constructions autorisées dans le seul secteur Nj peuvent être implantées différemment.
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés différemment.

**ARTICLE N 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit sur les deux limites séparatives latérales, dans le cas où la façade du terrain est inférieure à 10 mètres ;
- Soit sur l'une des deux limites séparatives latérales. Le retrait vis-à-vis de l'autre limite séparative sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres.
- Soit en retrait des limites séparatives latérales, au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres.

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

Non réglementé.

**ARTICLE N 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE N 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux), à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée :

- Jusqu'à l'égout de la construction ;
  - Jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, dans le cas de la définition de la limite « hors tout ».
1. Dans les seuls secteurs N et Nh, la hauteur des constructions autorisées à l'article N2 est limitée à 6 mètres à l'égout sans dépasser 9 mètres hors tout.
  2. Dans les seuls secteurs Ns, la hauteur des constructions autorisées à l'article N2 est limitée à 12 mètres hors tout.
  3. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables :
    - Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
    - Aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

**ARTICLE N 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. Dispositions générales**

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

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais 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.
- Les travaux sur les constructions existantes faisant l'objet d'une protection au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées au Titre III présent règlement.
- Les constructions devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.
- Les **annexes** (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction **bioclimatique**, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé. Les projets de constructions ou de modifications de constructions conçus dans cette optique peuvent déroger aux prescriptions ci-dessous sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

## 2. **Prescriptions particulières**

### ➤ **Façades**

- Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.
- Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.
- Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :
  - ⇒ Peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction ;
  - ⇒ Tôle galvanisée employée à nu ;
  - ⇒ Parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

### ➤ **Toitures**

- Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en oeuvre conformément aux règles de l'art :
  - ⇒ Tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 % (et supérieure à 31 %) ;
  - ⇒ Tuiles plates ou similaires, lorsque la pente est supérieure à 120 % ;
- Toutefois, des toitures différentes pourront être acceptées pour la construction principale, les extensions et les annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> (mètres carrés) si elles justifient un apport architectural, environnemental ou paysager significatif, sous réserve d'un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.
- Des toitures différentes pourront être acceptées pour les vérandas et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> (mètres carrés).

### ➤ **Maisons en bois**

- La construction de maisons en bois est permise sous réserve d'une bonne intégration dans le milieu environnant. Ainsi, et afin de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

### 3. **Prescriptions particulières aux clôtures**

- Les clôtures, tant à l'**alignement** que sur les **limites séparatives** ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité.
- La **hauteur** totale ne pourra excéder 2 mètres.

## ARTICLE N 12 : LE STATIONNEMENT

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

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

## ARTICLE N 13 : LES ESPACES LIBRES ET LES PLANTATIONS

1. **Les prescriptions prévues dans le document graphique des Orientations d'Aménagement et de Programmation en matière de plantations et d'espaces libres doivent être respectées.** Elles sont contenues dans la pièce n°3 du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

### 2. **Plantations**

- Les plantations en **limites séparatives** seront de type haies champêtres, constituées d'**essences locales**.
- Les plantations en limites d'une voie publique auront l'aspect d'une haie champêtre ou d'îlots groupés d'arbres de haute tige, constitués d'**essences locales** et disposés en rideau afin de masquer les installations à usage d'activité.
- Les dépôts de résidus et de déchets doivent être masqués par des écrans de verdure, constitués au minimum pour moitié d'**essences locales**.

### 3. **Protections particulières des espaces libres et des plantations**

- Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations, jardins, éléments végétaux repérés au titre du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées au Titre III présent règlement.
- Les plantations prévues dans les zones contraintes par le risque inondation ne devront pas générer des obstacles à l'écoulement des eaux.

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

Non réglementé.