

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

Commune de MONTIGNAC

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT ECRIT

PLU prescrit par délibération du Conseil Municipal le 02 juillet 1999.

PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal le 27 avril 2005.

PLU mis à l'enquête par arrêté du Maire le 13 avril 2006.

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 30 août 2006.

Révision Simplifiée n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 04 Décembre 2009.

Modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 12 avril 2009.

Modification n°2 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 04 Décembre 2009.

Modification n°3 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 31 Mai 2013.

Modification n°4 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 31 Mai 2013.

Révision Simplifiée n°2 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 31 Mai 2013.

Révision Simplifiée n°3 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 31 Mai 2013.

PERUSIN Jean-Michel
Géomètre-Expert Foncier DPLG

45 Rue des Cordeliers
24200 SARLAT LA CANEDA
Tél : 05.53.59.35.38
Fax : 05.53.31.22.38
e-mail : jean-michel.perusin@wanadoo.fr

ANGIBAUT Hubert
Géomètre-Expert Foncier DPLG

4 Rue du IV Septembre
24290 MONTIGNAC
Tél : 05.53.51.86.60
Fax : 05.53.05.38.12
e-mail : cabinetangibault@wanadoo.fr

Service Habitat et Urbanisme
Mis à disposition



Agence URBAM
24-26 rue de Marlicca
33 620 CAVIGNAC
Tél : 05.57.68.69.73 – Fax : 05.57.69.61.02
e-mail : urbam@wanadoo.fr

Commune de MONTIGNAC

REGLEMENT

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de MONTIGNAC.

ARTICLE 2

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 3

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

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles R421-12 du code de l'urbanisme.
- 2) Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :
 - a) de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager (R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ; R421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).
 - b) de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (R421-23 alinéa f) : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; R421-23 alinéa e) : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ; R421-23 alinéa h) : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 ; ...).
- 3) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 421-31 du code de l'urbanisme.
- 4) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

ARTICLE 4

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, délimitées au plan de zonage (pièce n°4) et désignées par les indices ci-après :

1) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II :

UA	Zone urbaine ancienne et dense. Elle comprend un secteur UAI inondable
UB	Zone urbaine récente, périphérie du bourg ancien. Elle comprend un secteur UBi inondable.
UC	Zone urbaine d'habitat de moindre densité.
UY	Zone d'activités industrielles, artisanales et commerciales. Elle comprend un secteur UYi inondable.

2) Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III :

AU	Zone à urbaniser à usage principal d'habitat, selon deux principes : zone AU ouverte ou zone AU fermée. Un secteur spécifique AUop « ouvert » est destiné au centre international de l'art pariétal
AUY	Zone à urbaniser à usage industrielle, artisanale et commerciale, selon deux principes : zone AU ouverte ou zone AU fermée.

3) La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV :

A	Zone agricole stricte
----------	-----------------------

4) La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V :

N	Zone naturelle et forestière
----------	------------------------------

Secteur Ni
Inondable.

Nh	Zone naturelle où les constructions peuvent être autorisées
-----------	-------------------------------------------------------------

Nt	Zone naturelle réservée au projet touristique
-----------	-----------------------------------------------

Secteur Nti
Inondable

Les emplacements réservés (pièce n° 5a) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les documents graphiques (pièce n° 4) conformément à la légende. Ils se superposent au zonage.

Les espaces boisés à conserver : les plans comportent aussi des terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la

légende (pièce n° 4). Ils sont soumis aux dispositions introduites par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5

ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ZONE URBAINE ANCIENNE ET DENSE

Caractère de la zone

Cette zone recouvre la partie agglomérée ancienne de la ville.

Elle se caractérise par un bâti traditionnel le plus souvent implanté en ordre continu à l'alignement des voies. Il est délimité un secteur UA_i correspondant à la zone inondable du P.P.R.I.

ARTICLE UA.0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U.

→ clôtures, démolitions, défrichements, travaux divers : Cf. Titre I – article 3

ARTICLE UA 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1 - L'ouverture de carrières.
- 2 - L'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes.
- 3 - Les constructions à usage agricole.
- 4 - Les parcs d'attractions, les dépôts de véhicules hors d'usage ainsi que les affouillements et exhaussements du sol désignés du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises toutes occupations et utilisations du sol sous réserve qu'elles ne figurent pas dans la liste citée à l'article UA 1, et **notamment** :

- les constructions et installations à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services,
- la restauration, l'extension et l'aménagement des constructions existantes avec éventuellement changement de la destination des dits bâtiments,
- les piscines et autres locaux techniques.

A condition de respecter :

- d'une part, les dispositions du règlement sanitaire départemental,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.
- Dans cette zone, certaines parcelles sont concernées par le service régional de l'archéologie, qui devra être saisi pour avis technique de toutes demandes d'autorisation d'utilisation du sol et des projets de travaux susceptibles d'affecter le sous-sol.
- Dans le secteur UAi : application de la réglementation du P.P.R.I.

ARTICLE UA 3

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

1) Voirie

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

2) Accès

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

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

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

ARTICLE UA 4

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

1) Alimentation en eau

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

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

2) Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

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

3) Assainissement

a - Eaux usées

a-1 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.

a-2 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, conformément au schéma directeur 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.

b - Eaux pluviales

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

Recommandation :

Afin de ne pas aggraver l'écoulement naturel, les eaux de toitures et les eaux de pluies canalisées, seront captées et un système de stockage sera mis en place afin de pouvoir rétablir un régime hydraulique identique à celui qui préexistait.

**ARTICLE UA 5
SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.**

Non réglementée.

**ARTICLE UA 6
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

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

- a) Lorsque la construction prolonge une construction existante en bon état, l'alignement de celle-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.
- b) Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie.
- c) Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes non habitables tels que garage, remise, dépôt...
- d) Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant, la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots.
- e) Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article UA 3.1.

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

1) Dans une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

L'implantation en retrait par rapport à l'une des limites latérales est toutefois autorisée à condition de respecter une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du pignon sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2) Au delà de la profondeur de 15 mètres, les constructions édifiées en second rang peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. En aucun cas cette distance ne doit être inférieure à 3 mètres.

3) Lorsque les constructions sont édifiées en retrait de l'alignement comme indiqué à l'article UA6-2, elles sont soumises aux règles d'implantation fixées au paragraphe 2 ci-dessus.

ARTICLE UA 8

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur la même unité foncière doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE UA 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UA 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale d'une construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.

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

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, comptés à partir du point d'interaction des alignements ou des limites qui en tiennent lieu.

Lorsque la construction est édifiée entre 2 voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, distants de moins de 15 mètres, la hauteur de la construction sera déterminée à partir de la voie la plus large, ou de niveau le plus élevé.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.

Les constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doivent jamais comprendre plus de 4 niveaux, soit R+3.

Ces prescriptions peuvent ne pas être applicables aux édifices publics, culturels ou à caractère social en raison d'impératifs techniques architecturaux liés à la nature de la construction.

ARTICLE UA 11

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

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

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

1) Dispositions générales

a) Sont interdits :

- la tôle ondulée, galvanisée et les matériaux brillants,
- les imitations de matériaux,
- les enduits autres que ceux de teinte naturelle,
- l’emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d’être recouverts d’un parement ou d’un enduit.

b) Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes soit d’ardoises soit de tuiles plates, canales, romanes ou similaire.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus, peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d’une autre nature, ou en ardoise,
- lorsque des capteurs d’énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toitures intéressées.

2) Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d’aspect que les constructions principales.

3) Pour les bâtiments à usage d’activité artisanale ou industrielle (dépôts et entrepôts, ateliers de fabrication) ; les dispositions visées au paragraphe a) et b) ci-dessus peuvent ne pas être applicables.

Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les matériaux utilisés. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

ARTICLE UA 12

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementées.

ARTICLE UA 13

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

Espaces boisés classés à conserver :

Les espaces boisés classés à conserver figurant au plan sont soumis pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ZONE URBAINE RECENTE ET EXTENSIVE

Caractère de la zone

Cette zone recouvre essentiellement les extensions récentes de l'urbanisation qui se sont développées autour de l'agglomération ancienne et sur les plateaux.

Elle se caractérise par un bâti mixte et une desserte par l'assainissement collectif existante ou prévue.

Il est délimité un secteur UBi réglementé par le P.P.R.I.

ARTICLE UB.0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U.

→ clôtures, démolitions, défrichements, travaux divers : Cf. Titre I – article 3

ARTICLE UB 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1) L'ouverture de carrières,
- 2) L'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes et de mobil-homes,
- 3) Les constructions à usage agricole,
- 4) Les parcs d'attraction ouverts au public et les dépôts de véhicules hors d'usage, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.

ARTICLE UB 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises toutes occupations et utilisations du sol sous réserve qu'elles ne figurent pas dans la liste citée à l'article UB 1, et **notamment** :

- les constructions et installations à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services,
- les aires de stationnement, aires de jeux, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol désignés au code de l'urbanisme.
- les piscines et les locaux techniques.

A condition de respecter :

- d'une part, les dispositions du règlement sanitaire départemental,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.
- Dans cette zone, certaines parcelles sont concernées par le service régional de l'archéologie, qui devra être saisi pour avis technique de toutes demandes d'autorisation d'utilisation du sol et des projets de travaux susceptibles d'affecter le sous-sol.
- Dans le secteur UBi : application de la réglementation du P.P.R.I.

ARTICLE UB 3

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

1) Voirie

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

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

2) Accès

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

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

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

- 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.

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

4) Le long des C.D. 704 et 706, les accès sont limités à un seul par unité foncière, ils sont interdits lorsque l'unité foncière est desservie par une voie. Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance minimum de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir d'un point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée.

ARTICLE UB 4

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

1) Alimentation en eau

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

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

2) Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

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

3) Assainissement

a - Eaux usées

a-1 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.

a-2 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, conformément au schéma directeur 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.

b - Eaux pluviales

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

Recommandation :

Afin de ne pas aggraver l'écoulement naturel, les eaux de toitures et les eaux de pluies canalisées, seront captées et un système de stockage sera mis en place afin de pouvoir rétablir un régime hydraulique identique à celui qui préexistait.

ARTICLE UB 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

ARTICLE UB 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de la limite du domaine public, pour les voies communales et chemins ruraux et à 10 mètres au moins pour les voies départementales.

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

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état,
- lorsqu'il s'agit de la reconstruction sur place d'un bâtiment.

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

ARTICLE UB 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

ARTICLE UB 8

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

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

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

ARTICLE UB 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas de bâtiments à usage d'activités artisanales ou industrielles, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UB 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Définition

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

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

2) Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

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

ARTICLE UB 11

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

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

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

1) Dispositions générales

a) Sont interdits :

- la tôle ondulée, galvanisée et les matériaux brillants,
- les imitations de matériaux,
- les enduits autres que ceux de teinte naturelle,
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

b) Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes soit d'ardoises soit de tuiles plates, canales, romanes ou similaire.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus, peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toitures intéressées.

2) Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

3) Pour les bâtiments à usage d'activité artisanale ou industrielle (dépôts et entrepôts, ateliers de fabrication) ; les dispositions visées au paragraphe a) et b) ci-dessus peuvent ne pas être applicables.

Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les matériaux utilisés. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

ARTICLE UB 12

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

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

- 1) Pour les constructions à usage d'habitation : 1.2 places de stationnement par logement
- 2) Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services : une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher de la construction.
- 3) Pour les équipements sportifs ou ceux 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 la dite capacité.

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

ARTICLE UB 13

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

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

ARTICLE UB 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,40.

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

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

ZONE URBAINE D'HABITAT DIFFUS

Caractère de la zone

Cette zone recouvre les secteurs d'habitat diffus proche des zones urbaines récentes de la commune de MONTIGNAC.

Elle se caractérise par un bâti récent et une gestion de l'assainissement par des dispositifs autonomes.

ARTICLE UC.0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U.

→ clôtures, démolitions, défrichements, travaux divers : Cf. Titre I – article 3

ARTICLE UC 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1) Les installations classées pour la protection de l'environnement définies par la loi du 19 juillet 1976.
- 2) L'ouverture de carrières.
- 3) L'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes et mobil-homes.
- 4) Les constructions à usage agricole.
- 5) Les parcs d'attraction ouverts au public et les dépôts de véhicules hors d'usage ainsi que les affouillements et exhaussements du sol, désignés au code de l'urbanisme.

ARTICLE UC 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises toutes occupations et utilisations du sol sous réserve qu'elles ne figurent pas dans la liste citée à l'article UC 1, et **notamment** :

- les constructions et installations à usage d'habitation et d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureau et de service.
- les aires de stationnement, aires de jeux ainsi que les affouillements et exhaussements du sol désignés à au code de l'urbanisme.

A condition de respecter :

- d'une part, les dispositions du règlement sanitaire départemental,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

ARTICLE UC 3

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

1) Voirie

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

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

2) Accès

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

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

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

- 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.

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

4) Le long des C.D. 704 et 706, les accès sont limités à un seul par unité foncière, ils sont interdits lorsque l'unité foncière est desservie par une voie. Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance minimum de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir d'un point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée.

ARTICLE UC 4

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

1) Alimentation en eau

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

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

2) Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

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

3) Assainissement

a - 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.

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

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

b - Eaux pluviales

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

Recommandation :

Afin de ne pas aggraver l'écoulement naturel, les eaux de toitures et les eaux de pluies canalisées, seront captées et un système de stockage sera mis en place afin de pouvoir rétablir un régime hydraulique identique à celui qui préexistait.

ARTICLE UC 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif devra être implantée sur un terrain dont les caractéristiques (forme, topographie, superficie, aptitude du sol à l'épuration et à l'infiltration) permettent la mise en œuvre d'une filière conforme aux règles en vigueur.

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

1) Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de la limite du domaine public, pour les voies communales et chemins ruraux et à 10 mètres au moins pour les voies départementales.

2) Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état.

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

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus

rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

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

ARTICLE UC 8

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

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

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

ARTICLE UC 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UC 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Définition

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

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

2) Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

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

ARTICLE UC 11

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

1) Dispositions générales

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

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

2) Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

3) Pour les bâtiments à usage d'activité artisanale ou industrielle (dépôts et entrepôts, ateliers de fabrication) ; les dispositions visées au paragraphe a) et b) ci-dessus peuvent ne pas être applicables.

Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les matériaux utilisés. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

ARTICLE UC 12

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

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

1) Pour les constructions à usage d'habitation : 1.2 places de stationnement par logement.

2) Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services : une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher de la construction.

3) Pour les équipements sportifs ou ceux 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 la dite capacité.

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

ARTICLE UC 13

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

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts.

ARTICLE UC 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,15.

Toutefois, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.
Pour les locaux à usage professionnels, commerciaux et artisanaux, le COS sera de 0,30.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

ZONE URBAINE AFFECTEE AUX ACTIVITES

Caractère de la zone

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

Elle comprend un petit secteur UYi localisé en zone inondable.

ARTICLE UY.0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U.

→ clôtures, démolitions, défrichements, travaux divers : Cf. Titre I – article 3

ARTICLE UY 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE UY 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition de respecter les principes d'organisation de la zone retenus au P.A.D.D. :

- les constructions à usage d'activité commerciale, artisanale, ou industrielle,
- les lotissements destinés aux constructions citées ci-dessus.
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone,
- l'aménagement des constructions existantes affectées à d'autres usages,
- les bâtiments annexes des constructions à usage d'habitation tels que garages, remises, abris.
- les aires de stationnement, les dépôts de véhicules, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol désignés au code de l'urbanisme,
- les constructions à usage d'équipement collectif,
- les clôtures nécessaires aux constructions et installations autorisées ci-dessus.

Dans le secteur UYi application du règlement du P.P.R.I.

A condition de respecter :

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

ARTICLE UY 3

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

1) Voirie

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

En particulier :

- Les voies publiques à créer doivent avoir au minimum 8 mètres de plate-forme.

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules, notamment aux véhicules lourds, de faire aisément demi-tour.

2) Accès

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UY 4

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

1) Alimentation en eau

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

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappeler que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

2) Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappeler que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

3) Assainissement

a- Eaux usées

a-1 Dispositions générales

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

a-2 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, conformément au schéma directeur 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.

b - Eaux pluviales

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

Recommandation :

Afin de ne pas aggraver l'écoulement naturel, les eaux de toitures et les eaux de pluies canalisées, seront captées et un système de stockage sera mis en place afin de pouvoir rétablir un régime hydraulique identique à celui qui préexistait.

ARTICLE UY 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

Non réglementée.

ARTICLE UY 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égale à 10 mètres. Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, lorsque le projet de construction prolonge une construction à usage d'activité existante à conserver, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

ARTICLE UY 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Constructions à usage d'activité

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Toutefois, les constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 5 mètres peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.

2) Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE UY 8

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

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

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

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

ARTICLE UY 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UY 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UY 11

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

1) Dispositions générales

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

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

2) Prescriptions particulières

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 suivant 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,
- les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuiles ou en acier du même matériau que la façade, sauf composition architecturale particulière ayant un effet valorisant de la construction.

Clôtures :

- les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité,
- la hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres ; les murs pleins ne pouvant excéder 0,80 m de hauteur.

ARTICLE UY 12

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

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

1) Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement.

2) Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau : une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher de la construction.

3) Pour les autres constructions à usage d'activité : une aire de stationnement dont le nombre de places doit être proportionné à la nature de l'établissement et aux besoins liés à l'accueil du public, aux véhicules de services et à ceux du personnel.

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

ARTICLE UY 13

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

1) Espaces libres

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

2) Plantations

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

ARTICLE UY 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

ZONE D'URBANISATION FUTURE

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. (Zones AU ouverte ou Auy ouverte).

Les autres unités de la zone ne pourront être urbanisées que lorsque les conditions prévues au paragraphe précédent seront remplies, éventuellement après modification ou révision du P.L.U. (Zone AU fermée ou Auy fermée).

Elle comprend trois secteurs :

- AUy, affecté spécialement aux constructions à usage d'activités : commerces, artisanat, services, industrie,
- AUj, secteur correspondant à la zone inondable du P.P.R.I.
- AUop, correspondant au centre international de l'art pariétal de Montignac.

ARTICLE AU.0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U.

→ clôtures, démolitions, défrichements, travaux divers : Cf. Titre I – article 3

ARTICLE AU 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE AU 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement 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 **sont admis** :

1) Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement, au fur et à mesure de leur réalisation, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerces, d'artisanat, de bureaux, ainsi que leurs annexes.

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

3) Dans le secteur Auy :

- les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement, au fur et à mesure de leur réalisation, à condition que leur usage soit lié à l'activité économique : commerce, artisanat, services, industrie,
- les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant les constructions et installations à condition que leur usage soit lié à l'activité économique : commerce, artisanat, services, industrie.

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

5) Dans le secteur Aui : application de la réglementation du P.P.R.I.

6) De plus, dans le secteur AUop sont autorisés les constructions et aménagements, les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient liés au centre international de l'art pariétal de Montignac et qu'ils prennent en compte les « orientations d'aménagement » prévues

7) A condition de faire partie des constructions ou opérations visées aux paragraphes ci-dessus :

- les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins de constructions,
- les aires de stationnement,
- les piscines,
- les antennes d'émission et de réception des signaux radio électriques,
- les clôtures.

ARTICLE AU 3

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

1) Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées desservant les opérations et constructions autorisées dans la zone doivent répondre aux besoins de ces dernières, en fonction de l'importance et de la destination des immeubles ou ensembles d'immeubles. Elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

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

2) Accès

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

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

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

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

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

ARTICLE AU 4

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

1) Alimentation en eau

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

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

2) Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

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

3) Assainissement

a - Eaux usées

a-1 Disposition générale

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.

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

a-2 Dispositions applicables dans les secteurs fermés

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

L'autorité chargée de l'application de la réglementation sanitaire peut exiger, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

b - 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.

Recommandation :

Afin de ne pas aggraver l'écoulement naturel, les eaux de toitures et les eaux de pluies canalisées, seront captées et un système de stockage sera mis en place afin de pouvoir rétablir un régime hydraulique identique à celui qui préexistait

ARTICLE AU 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

ARTICLE AU 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de la limite du domaine public pour les voies communales et de la limite des chemins ruraux, et à 10 mètres au moins pour les voies départementales.

2) Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées le long des voies internes aux opérations autorisées dans la zone, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse.

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

4) En secteur AUop, les constructions peuvent être implantées sur la limite du domaine public

ARTICLE AU 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, *sauf lorsqu'il s'agit d'immeubles groupant plusieurs logements, édifiés sur plus de deux niveaux de plancher.*

Dans tous les cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2) Constructions à usage d'activité dans le secteur AUy

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être strictement respectées.

Toutefois, les constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 6 mètres peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.

3) en secteur AUop

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

L'orientation d'aménagement précise cependant les limites sur lesquelles les constructions ne peuvent être implantées. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE AU 8

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

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

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

Non réglementé en secteur AUop.

ARTICLE AU 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dispositions applicables au secteur AUy. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE AU 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Définition

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

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

2) Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

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

Elle n'est pas réglementée en secteurs AUy et AUop.

ARTICLE AU 11

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

1) Dispositions générales

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

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

2) Bâtiments à usage d'activité

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

Les matériaux suivant sont interdits pour un usage extérieur :

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

3) non réglementé en secteur AUop

ARTICLE AU 12

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

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

1) Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1,2 place de stationnement par logement,

- dans les lotissements ou opérations sous forme de permis groupé comprenant 10 logements ou plus, il doit être prévu, de plus, une aire de stationnement banalisée, à raison de une place par logement.

2) Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services : une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher de la construction.

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

4) non réglementé en secteur AUop.

ARTICLE AU 13

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

1) Espaces libres

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

2) Plantations

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

En secteur AUop, les aires de stationnement intégreront des aménagements paysagers notamment aux abords des zones habitées et seront arborées. Ces aménagements seront cohérents avec les orientations d'aménagement établis pour le secteur AUop.

ARTICLE AU 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,40.

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

Il n'est pas non plus fixé de COS pour les secteurs AUy et AUop.

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ZONE AGRICOLE

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

Elle comporte un secteur de zone inondable Ai.

ARTICLE A.0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

1. Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U.

→ clôtures, démolitions, défrichements, travaux divers : Cf. Titre I – article 3

ARTICLE A 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE A 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

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

a) les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.

b) Sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être étroitement liés aux bâtiments de l'exploitation :

* les gîtes ruraux,

* les campings dits «à la ferme» soumis à simple déclaration

* les piscines

c) Les bâtiments annexes des constructions autorisées dans la zone.

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

- Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont destinés :

* aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,

* à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.

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

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

ARTICLE A 3

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

1) Voirie

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

2) Accès

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

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

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

- 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.

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

ARTICLE A 4

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

1) Alimentation en eau

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

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

2) Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

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

3) Assainissement

a - 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.

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.

b - 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.

Recommandation :

Afin de ne pas aggraver l'écoulement naturel, les eaux de toitures et les eaux de pluies canalisées, seront captées et un système de stockage sera mis en place afin de pouvoir rétablir un régime hydraulique identique à celui qui préexistait.

ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

1) Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de la limite du domaine public, pour les voies communales et chemins ruraux et à 10 mètres au moins pour les voies départementales.

2) Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état.

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

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

ARTICLE A 8

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

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

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

ARTICLE A 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE A 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Définition

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

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

2) Règle

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres.

Elle n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE A 11

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

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

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

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

ARTICLE A 12

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

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

ARTICLE A 13

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

Non réglementées.

ARTICLE A 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Caractère de la zone

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

ARTICLE N.0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U.

→ clôtures, démolitions, défrichements, travaux divers : Cf. Titre I – article 3

ARTICLE N 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE N 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

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

- la restauration et l'aménagement des constructions existantes avec éventuellement changement de la destination des dits bâtiments,
- l'extension des constructions existantes, la surface réalisée en extension dans ces conditions ne pouvant excéder la surface de plancher de la construction du bâtiment existant,
- les bâtiments annexes aux constructions et installations visées dans cet article, tels que garages, remises, abris.

2) Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés aux fouilles archéologiques.

3) Les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

5) Les piscines et autres locaux techniques, annexes à une résidence.

6) Dans cette zone, certaines parcelles sont concernées par le service régional de l'archéologie, qui devra être saisi pour avis technique de toutes demandes d'autorisation d'utilisation du sol et des projets de travaux susceptibles d'affecter le sous-sol

7) la mise aux normes des bâtiments à usage agricole

ARTICLE N 3

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

1) Voirie

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

2) Accès

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

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

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

ARTICLE N 4

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

1) Alimentation en eau

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

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

2) Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

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

3) Assainissement

a - 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.

b - 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.

Recommandation :

Afin de ne pas aggraver l'écoulement naturel, les eaux de toitures et les eaux de pluies canalisées, seront captées et un système de stockage sera mis en place afin de pouvoir rétablir un régime hydraulique identique à celui qui préexistait.

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

Non réglementée.

ARTICLE N 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de la limite du domaine public, pour les voies communales et chemins ruraux et à 10 mètres au moins pour les voies départementales.

- les extensions de constructions existantes peuvent être réalisées en fonction des impératifs techniques ou architecturaux des dites constructions.

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

ARTICLE N 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Les bâtiments annexes et les extensions de constructions existantes peuvent être implantés sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

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

ARTICLE N 8

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

1) La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

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

ARTICLE N 9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE N 10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Définition

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

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

2) Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

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

ARTICLE N 11

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

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

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

ARTICLE N 12

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

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

ARTICLE N 13

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

Non réglementée.

ARTICLE N 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh

ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des secteurs de la commune équipés, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d’espaces naturels.

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

ARTICLE N.h.0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

1. Occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du P.L.U.

→ clôtures, démolitions, défrichements, travaux divers : Cf. Titre I – article 3

**ARTICLE N h-1
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

**ARTICLE N h-2
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises :

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

- la restauration et l'aménagement des constructions existantes avec éventuellement changement de la destination des dits bâtiments,
- l'extension des constructions existantes,
- les constructions et installations à usage d'habitation,
- les bâtiments annexes aux constructions et installations visées dans cet article, tels que garages, remises, abris.

2) **Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés aux fouilles archéologiques.**

3) Les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

5) Les piscines et les locaux techniques.

- Dans cette zone, certaines parcelles sont concernées par le service régional de l'archéologie, qui devra être saisi pour avis technique de toutes demandes d'autorisation d'utilisation du sol et des projets de travaux susceptibles d'affecter le sous-sol.

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

1) Voirie

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

2) Accès

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

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

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

ARTICLE N h-4

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

1) Alimentation en eau

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

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

2) Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L.332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappeler que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

3) Assainissement

a - 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.

b - 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.

Recommandation :

Afin de ne pas aggraver l'écoulement naturel, les eaux de toitures et les eaux de pluies canalisées, seront captées et un système de stockage sera mis en place afin de pouvoir rétablir un régime hydraulique identique à celui qui préexistait.

ARTICLE N h-5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

ARTICLE N h-6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de la limite du domaine public, pour les voies communales et chemins ruraux et à 10 mètres au moins pour les voies départementales.

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

ARTICLE N h-7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Dans ce secteur, les constructions doivent être implantées soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres, soit en limite séparative.

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

ARTICLE N h-8

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

1) La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

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

ARTICLE N h-9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE N h-10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Définition

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

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

2) Règle

Dans ce secteur, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

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

ARTICLE N h-11

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

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

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

ARTICLE N h-12

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

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

ARTICLE N h-13

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

Non réglementée.

ARTICLE N h-14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nt

ZONE NATURELLE AFFECTEE AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS A USAGE DE LOISIRS, DE PLEIN AIR OU DE TOURISME

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des secteurs de la commune équipés, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle englobe des terrains localisés dans des sites agréables et de qualité qui constituent un territoire d'accueil privilégié pour les activités liées au plein air, au loisirs ou au tourisme.

Il est délimité, un secteur Nti correspondant à la zone inondable du P.P.R.I.

ARTICLE N t-1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE N t-2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

1) Les constructions, installations et équipements liés aux activités de loisirs, sportives et de plein air, ainsi qu'à l'accueil touristique.

Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.

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

Le changement de destination à vocation d'habitation et les aménagements et extensions des bâtiments existants, dans la limite de 50% de la surface de plancher de la construction existante.

Les bâtiments annexes des constructions et installations visées ci-dessus, tels que garages, remises, abris.

Les aires de stationnement.

2) Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés aux fouilles archéologiques.

3) Les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

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

5) Les piscines et les locaux techniques, liés aux activités autorisées.

- Dans cette zone, certaines parcelles sont concernées par le service régional de l'archéologie, qui devra être saisi pour avis technique de toutes demandes d'autorisation d'utilisation du sol et des projets de travaux susceptibles d'affecter le sous-sol.

Dans le secteur Nti, application du règlement du P.P.R.I.

ARTICLE N t-3

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

1) Voirie

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

2) Accès

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

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

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

ARTICLE N 1-4

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

1) Alimentation en eau

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

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

2) Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions correspondant à ses besoins.

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

3) Assainissement

a - 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.

b - 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.

Recommandation :

Afin de ne pas aggraver l'écoulement naturel, les eaux de toitures et les eaux de pluies canalisées, seront captées et un système de stockage sera mis en place afin de pouvoir rétablir un régime hydraulique identique à celui qui préexistait.

ARTICLE N t-5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

ARTICLE N t-6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur Nt, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de la limite du domaine public, pour les voies communales et chemins ruraux et à 10 mètres au moins pour les voies départementales.

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

ARTICLE N t-7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Dans le secteur Nt, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

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

ARTICLE N t-8

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

1) La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 6 mètres.

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

ARTICLE N t-9

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE N t-10

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Définition

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

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

2) Règle

Dans le secteur Nt, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques, les équipements sportifs et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE N t-11

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

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

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

ARTICLE N t-12

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

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

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

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

ARTICLE N t-13

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

Non réglementée.

ARTICLE N t-14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.