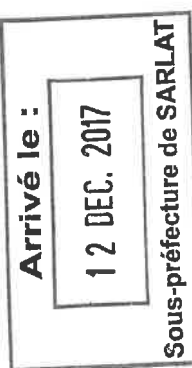


COMMUNE DE GROLEJAC  
24250

# CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT DU PLU MISE EN CONFORMITE

*1 du 14/04/2017*  
(délibération n° 2 ~~du~~ 19/01/2017)



*de Commission Enquêtes  
Grolejac  
le 20/10/17  
HJ*

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A – ZONE AGRICOLE

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 ou à l'usage d'habitation nécessaire à l'exploitation 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
  - d) 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 pas le caractère agricole de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 421-23 f) du code de l'urbanisme.
- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.
- Et à condition de respecter les dispositions de la ZPPAUP pour les secteurs concernés.

MISE EN CONFORMITE DU REGLEMENT DU PLU  
CHANGEMENTS APPORTES : TEXTE EN BLEU  
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A – ZONE AGRICOLE

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.
- Le changement de destination des bâtiments existants, dans la mesure où ils sont raccordés aux réseaux (AEP et Electricité).
- Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :
  - 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.
- En secteur A : l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ainsi que la construction d'annexes à l'habitation sont admis à condition :
  - De ne pas nuire à l'activité agricole
  - De ne pas réduire les surfaces nécessaires à l'activité agricole
  - Que cela n'implique pas le renforcement ou l'extension des réseaux publics
  - Les annexes devront être implantées à proximité de l'habitation (dans un rayon de 20 mètres, à l'exception des piscines qui pourront être implantées dans un rayon de 25 mètres). Le nombre des annexes (hors piscine) est limité à 3
  - Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 421-23 f) du code de l'urbanisme.
- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole,
- Et à condition de respecter les dispositions de la ZPPAUP pour les secteurs concernés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A – ZONE AGRICOLE

ARTICLE A 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

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

ARTICLE A 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

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

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

ARTICLE A 9  
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur A : l'emprise totale au sol des annexes à l'habitation ne pourra excéder 50 m², sans jamais pouvoir être supérieure à celle du bâtiment principal.  
L'emprise au sol n'est pas limitée pour la construction de la piscine et de ses aménagements (terrasse, bâtiments) à condition de rester dans la zone d'implantation autorisée (rayon de 25 mètres).  
L'emprise au sol des extensions est limitée à 20 % de l'emprise au sol du bâtiment principal, sans pouvoir excéder une emprise de 50 m².

ARTICLE A 10  
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation en zone A ne pourra pas dépasser celle de la construction principale, sauf lorsqu'il s'agit de la création d'étage, et dans le respect de la qualité paysagère.

ARTICLE A 9  
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE A 10  
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux dispositions de la ZPPAUP suivant les secteurs concernés.  
Non réglementé dans les autres cas.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N - ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

ARTICLE N 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- 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,

En secteur N : l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ainsi que la construction d'annexes à l'habitation sont admis à condition :

- De ne pas nuire à l'activité forestière
- De ne pas augmenter les risques liés aux feux de forêt
- Que cela n'implique pas le renforcement ou l'extension des réseaux publics
- Les annexes devront être implantées à proximité de l'habitation (dans un rayon de 20 mètres, à l'exception des piscines qui pourront être implantées dans un rayon de 25 mètres). Le nombre des annexes (hors piscine) est limité à 3.
- Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

- 2) Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 421 - 23 f) du code de l'urbanisme 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.
- 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.

De plus sont admises :

- 2) Dans le secteur Ni :

Seules les restaurations et aménagements de constructions existantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions de la ZPPAUP et dans les conditions suivantes :

« Tout projet d'aménagement ne devra pas augmenter le risque d'inondation tant pour l'immeuble concerné que pour son environnement et ne devra pas perturber de façon significative l'écoulement des eaux. »

Ce dispositif est de nature à permettre une meilleure prise en compte de chaque demande d'autorisation d'utilisation du sol au regard des risques attendus. De plus, il permet d'assurer la protection des champs d'inondation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N - ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

ARTICLE N 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- 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 de plancher hors oeuvre nette réalisée en extension ne pourra excéder celle du bâtiment existant)
  - les bâtiments annexes aux constructions et installations visées dans cet article, tels que garages, remises, abris.
  - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

- 2) Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 421 - 23 f) du code de l'urbanisme 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.

- 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.

De plus sont admises :

- 2) Dans le secteur Ni :

Seules les restaurations et aménagements de constructions existantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions de la ZPPAUP et dans les conditions suivantes :

« Tout projet d'aménagement ne devra pas augmenter le risque d'inondation tant pour l'immeuble concerné que pour son environnement et ne devra pas perturber de façon significative l'écoulement des eaux. »

Ce dispositif est de nature à permettre une meilleure prise en compte de chaque demande d'autorisation d'utilisation du sol au regard des risques attendus. De plus, il permet d'assurer la protection des champs d'inondation.

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

1) Le long des voies :

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

- Lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement.
  - L'extension d'une habitation existante peut être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.
- 2) Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées pour des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE N 6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Le long des voies :

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

- lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement,
  - l'extension d'une construction existante peut être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.
- 2) Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées pour des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N - ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

**ARTICLE N 9**  
**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

En secteur N : l'emprise totale au sol des annexes à l'habitation ne pourra excéder 50 m<sup>2</sup>, sans jamais pouvoir être supérieure à celle du bâtiment principal.

L'emprise au sol n'est pas limitée pour la construction de la piscine et de ses aménagements (terrasse, bâtiments) à condition de rester dans la zone d'implantation autorisée (rayon de 25 mètres).

L'emprise au sol des extensions est limitée à 20 % de l'emprise au sol du bâtiment principal, sans pouvoir excéder une emprise de 50 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol minimum d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension est de 40 m<sup>2</sup>.

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

1) Définition

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

La hauteur au faîtage d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel et le faîtage, hormis les équipements tels que cheminées, conduits de ventilation, etc.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.



7/11

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N - ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

**ARTICLE N 9**  
**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

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

1) Définition

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

La hauteur au faîtage d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel et le faîtage, hormis les équipements tels que cheminées, conduits de ventilation, etc.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N – ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

( Suite article N 10 )

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 à l'égout des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.  
La hauteur au faîtage des constructions ne doit pas excéder 14 mètres.  
Elle n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

JK

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N – ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

( Suite article N 10 )

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 à l'égout des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.  
La hauteur au faîtage des constructions ne doit pas excéder 14 mètres.  
Elle n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation en zone N ne pourra pas dépasser celle de la construction principale, sauf lorsqu'il s'agit de la création d'étage, et dans le respect de la qualité paysagère.



DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

# Commune de GROLEJAC

## *Plan Local d'Urbanisme*

REGLEMENT

PIECE N° 3

**PRESCRIT** par délibération du Conseil Municipal  
le : 07/12/2001

**ARRETE** par délibération du Conseil Municipal  
le : 27/11/2006

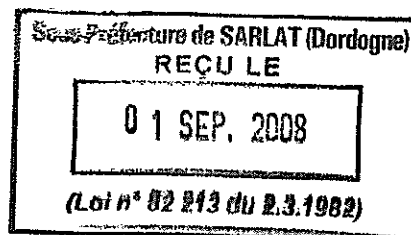
**MIS A L'ENQUETE** par arrêté du Maire  
le : 30/03/2007

**APPROUVE** par délibération du Conseil Municipal  
le : 28/08/2008

**Service Habitat et Urbanisme**  
**Mis à disposition**

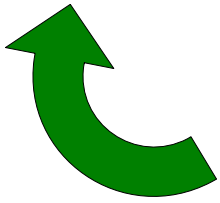
**PERUSIN Jean-Michel**  
**Géomètre-Expert Foncier DPLG**

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



# SOMMAIRE

<b>TITRE I</b>	<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>p 3</b>
<b>TITRE II</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>p 7</b>
	CHAPITRE I : ZONE UA	p 8
	CHAPITRE II : ZONE UB	p 13
	CHAPITRE III : ZONE UC	p 21
	CHAPITRE IV : ZONE UY	p 28
<b>TITRE III</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>p 36</b>
	CHAPITRE I: ZONE AU	p 36
<b>TITRE IV</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE</b>	<b>p 43</b>
	CHAPITRE I: ZONE A	p 44
<b>TITRE V</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES</b>	
	<b>NATURELLES</b>	<b>p 50</b>
	CHAPITRE I: ZONE N	<b>p 51</b>
	CHAPITRE II: ZONE Nh	<b>p 57</b>
	CHAPITRE III: ZONE Nt	<b>p 63</b>



## 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 GROLEJAC.

## **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-111-3, R 111-5 à R-111-14, R111-16 à R-111-20 et R 111-22 à R 111-24 du code de l'urbanisme.

Les autres articles du règlement national de l'urbanisme 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.

3) Dans les secteurs concernés, les prescriptions de la ZPPAUP seront appliquées.

## **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 préalable dans les périmètres délimités en application de l'article L 123-1 7 / du code de l'urbanisme (R 421-12 c.)

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

3) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les périmètres délimités en application de l'article L 123-1 7 / du code de l'urbanisme (R 421-28 e.)

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 :

<b>UA</b>	Zone urbaine ancienne et dense Secteur Uai inondable
<b>UB</b>	Zone urbaine récente Secteur Ubi inondable
<b>UC</b>	Zone urbaine d'habitat diffus
<b>UY</b>	Zone d'activité Secteur Uyi inondable

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

<b>AU</b>	Zone à urbaniser à usage d'habitat
-----------	------------------------------------

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

<b>A</b>	Zone agricole stricte
----------	-----------------------

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

<b>N</b>	Zone naturelle et forestière
----------	------------------------------

**Secteur Ni**  
Inondable.

<b>Nh</b>	Zone naturelle où les constructions peuvent être autorisées
-----------	---

<b>Nt</b>	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.

Tous les secteurs inondables i, se référer au texte « Doctrine et préconisations de la Mission Inter Services de l'eau (MISE 24).

## **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 les ensembles urbains concentrés le long du vallon de la Germaine.

Elle se caractérise par un bâti traditionnel et une desserte par l'assainissement collectif.

##### 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.*

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441.1 à 441.3 du code de l'urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.
- 3) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430.1 alinéa d et L 430.2 à 430.9 du code de l'urbanisme.

## 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'attraction, les dépôts de véhicules hors d'usage.
- 5 - Les constructions à usage industriel.

## 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.
- Les dispositions de la ZPPAUP
- Dans tous les secteurs i se référer au texte «Doctrine et préconisations de la MISE»
- Les dispositions liées aux mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait gonflement des sols argileux.

## 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**

Se reporter aux prescriptions de la ZPPAUP.

#### **ARTICLE UA 7**

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

Se reporter aux prescriptions de la ZPPAUP.

#### **ARTICLE UA 8**

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

Se reporter aux prescriptions de la ZPPAUP.

#### **ARTICLE UA 9**

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

Non réglementée.

**ARTICLE UA 10**

**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Se reporter aux prescriptions de la ZPPAUP.

**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**

Se reporter aux prescriptions de la ZPPAUP.

**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**

Se reporter aux prescriptions de la ZPPAUP.

**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 des ensembles urbains (le Port - Barthe - Le Rouquet - Le Barriérou - Le Sud - Redon - Le Marais ).

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

Il existe un secteur i au lieu-dit «Le Port», il sera soumis à «la doctrine et préconisations de la MISE».

##### 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.*

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans les périmètres délimités en application de l'article L 123-1 7 / du code de l'urbanisme (R 421-12 c.)

2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.

3) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les périmètres délimités en application de l'article L 123-1 7 / du code de l'urbanisme (R 421-28 e.)

## 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 désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme.
- 5) Les constructions à usage industriel.

## 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 à l'article R 421-23 f/ du 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,
- les dispositions de la ZPPAUP.

## 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,
- 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 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**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UB 4-3 a) ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain, avec un minimum de 1000m<sup>2</sup>.

Non réglementées dans les autres cas.

## **ARTICLE UB 6**

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

1) Les constructions doivent être édifiées en retrait de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

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

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver,
- pour respecter l'alignement général des façades existantes le long d'une voie,
- le long des voies créées dans les opérations de lotissement ou d'ensembles de logements lorsque cela contribue à l'amélioration du plan masse de l'opération.

## **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

Non réglementée.

## ARTICLE UB 10

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### 1) Définition

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

La hauteur au faîtage d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel et le faîtage, hormis les équipements tels que cheminées, conduits de ventilation, etc.

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 à l'égout des construction ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur au faîtage des construction ne doit pas excéder 14 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

Se reporter aux prescriptions de la ZPPAUP.

#### Hors zone ZPPAUP:

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 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé :

- 1) Pour les constructions à usage d'habitation : deux 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette 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

Se reporter aux prescriptions de la ZPPAUP.

##### Hors zone ZPPAUP :

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 0,25.

Il peut être porté à 0,30 pour les projets d'habitats groupés.

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 GROLEJAC. (Lauvinerie - Les Granges - Camp Marty - Le Bourg - Le slmbarts - Gaudemagne - Chauprade)

Elle se caractérise par un bâti récent, aéré, destiné principalement aux constructions à usage d'habitation, de commerce et de service.

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

##### 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.*

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans les périmètres délimités en application de l'article L 123-1 7 / du code de l'urbanisme (R 421-12 c.)
- 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.
- 3) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les périmètres délimités en application de l'article L 123-1 7 / du code de l'urbanisme (R 421-28 e.)



## 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 désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme.

6) Les constructions à usage industriel.

## 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 l'article R 421-23 f/ du 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,

- les dispositions de la ZPPAUP.

## 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,
- 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 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 nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UB 4-3 a) ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain, avec un minimum de 1500m<sup>2</sup>.

Non réglementées dans les autres cas.

#### **ARTICLE UC 6**

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement quand ce dernier est défini ou à 10 mètres de l'axe de la voie. Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.
- Le long des voies créées dans les opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération;
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

## **ARTICLE 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 à l'égout d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

La hauteur au faîtage d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel et le faîtage, hormis les équipements tels que cheminées, conduits de ventilation, etc.

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 à l'égout des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur au faîtage des constructions ne doit pas excéder 14 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

Se reporter aux prescriptions de la ZPPAUP.

Hors zone ZPPAUP :

#### 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 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé :

1) Pour les constructions à usage d'habitation : deux 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette 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**

Se reporter aux prescriptions de la ZPPAUP.

##### Hors zone ZPPAUP :

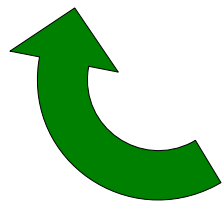
Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts.

#### **ARTICLE UC 14**

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

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,20.

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 V

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

#### ZONE D'ACTIVITE

##### Caractère de la zone

Cette zone correspond aux zones d'activités (Le Bourg, Les Granges, La Forêt, Font de Roc Basse)

Elle recouvre des terrains destinés à l'implantation de constructions et installations à usage commercial, artisanal ou industriel.

##### 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.*

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans les périmètres délimités en application de l'article L 123-1 7 / du code de l'urbanisme (R 421-12 c.)
- 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.
- 3) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les périmètres délimités en application de l'article L 123-1 7 / du code de l'urbanisme (R 421-28 e.)



## **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**

#### **Sont admis:**

- les constructions à usage d'activité commercial, artisanal ou industriel, ainsi que les bâtiments annexes au liés aux constructions et installations autorisés dans la zone.
- les lotissements destinés aux constructions cités ci-dessus.
- les installations classées pour la protection de l'environnement définies par la loi du 19 juillet 1976,
- les aires de stationnement, les dépôts de véhicules, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R 421-23 f/ du code de l'urbanisme,
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone,
- les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux,
- les clôtures nécessaires aux constructions et installations autorisées ci-dessus.

#### **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.

## **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 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 en respectant ses caractéristiques.

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

##### a-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 règlementée.

## **ARTICLE UY 6**

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

#### **1) Disposition générale**

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.

2) Une implantation différente de celles fixées ci-dessus 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,
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

## **ARTICLE UY 7**

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

1) Les constructions peuvent être implantées en limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

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

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

## **ARTICLE UY 8**

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

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

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

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

## **ARTICLE UY 9**

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette de leur implantation (30% pour les constructions non raccordées au réseau collectif d'assainissement), sauf lorsqu'il s'agit de bâtiments ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **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**

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.

Se reporter aux prescription de la ZPPAUD

Hors zone ZPPAUP :

#### **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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble.
- 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**

Se reporter aux prescriptions de la Z.P.P.A.U.P

Hors zone ZPPAUP :

##### **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.



## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

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

##### Caractère de la zone

Cette zone recouvre des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à une urbanisation sous forme d'habitat groupé ou de lotissement. (La Combe d'Aillac - Lauvinerie - La Barthe - Mespoulet - Les Chauprades - Les Landes)

Les équipements publics existants à sa périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

##### 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.*

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans les périmètres délimités en application de l'article L 123-1 7 / du code de l'urbanisme (R 421-12 c.)
- 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.
- 3) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les périmètres délimités en application de l'article L 123-1 7 / du code de l'urbanisme (R 421-28 e.)



## ARTICLE AU 1

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation autre que celles visées à l'article I 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 existants à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité **ne sont admis que** :

1) Les opérations d'aménagement d'ensemble comprenant habitations, bâtiments annexes et locaux à usage d'activité (commerce, artisanat, services).

2) Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par le PADD, au fur et à mesure de leur réalisation, notamment celles à usage d'habitation, d'hôtel, de restaurant.

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

- Les piscines et locaux techniques,

- les installations classées pour la protection de l'environnement, définies par la loi du 19 juillet 1976, nécessaires aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions,

- les aires de stationnement désignées à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme.

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

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

6) A condition de respecter les dispositions de la zone Z.P.P.A.U. dans les endroits concernés

## 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**

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.

#### 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**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UB 4-3 a) ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain, avec un minimum de 1000m<sup>2</sup>.

Non réglementées dans les autres cas.

#### **ARTICLE AU 6**

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement quand ce dernier est défini ou à 10 m de l'axe de la voie. Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.
- le long des voies créées dans les opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération;
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

#### **ARTICLE AU 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) 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 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 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 AU 9**

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

Non réglementée.

## **ARTICLE AU 10**

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **1) Définition**

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

La hauteur au faîtage d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel et le faîtage, hormis les équipements tels que cheminées, conduits de ventilation, etc.

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 à l'égout des construction ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur au faîtage des construction ne doit pas excéder 14 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 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.**

Se reporter aux prescriptions de la ZPPAUP dans les secteurs concernés.

#### **Hors zone ZPPAUP :**

#### **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.

### **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 m<sup>2</sup>, y compris les accès, il est exigé :

- 1) Pour les constructions à usage d'habitation : deux 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction.
- 3) Les constructions ou établissements non prévue ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

### **ARTICLE AU 13**

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

Se reporter aux prescriptions de la ZPPAUP dans les secteurs concernés.

Hors zone ZPPAUP :

##### **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 AU 14

##### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,25.

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.

**TITRE - 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.

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

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

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans les périmètres délimités en application de l'article L 123-1 7 / du code de l'urbanisme (R 421-12 c.)

2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.

3) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les périmètres délimités en application de l'article L 123-1 7 / du code de l'urbanisme (R 421-28 e.)

#### *II. Défrichements*

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311.1 à L 311.5).



## 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 ou à l'usage d'habitation nécessaire à l'exploitation 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

d) 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, désignés à l'article R 421-23 f/ du code de l'urbanisme.

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

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

- Et à condition de respecter les dispositions de la ZPPAUP pour les secteurs concernés.

## 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**

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UB 4-3 a) ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain, avec un minimum de 1500m<sup>2</sup>.

Non réglementées dans les autres cas.

### **ARTICLE A 6**

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

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

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

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

## **ARTICLE A 7**

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

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**

Se reporter aux dispositions de la ZPPAUP suivant les secteurs concernés.  
Non réglementé 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**

Se reporter aux dispositions de la ZPPAUP suivant les secteurs concernés.

#### Hors zone ZPPAUP:

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**

Se reporter aux dispositions de la ZPPAUP suivant les secteurs concernés.

Hors zone ZPPAUP : Non Réglementé

#### **ARTICLE A 14**

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

Non réglementé.

**TITRE - 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 leur caractère d'espaces naturels.

Il s'agit notamment des rives de la Germaine et des principaux massifs boisés de la commune qui s'accompagnent souvent de pentes accentuées du secteur du Marais et de l'étang.

Elle comprend deux secteurs :

- **Secteur Ni**, soumis au risque inondation de la Dordogne.

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

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

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans les périmètres délimités en application de l'article L 123-1 7 / du code de l'urbanisme (R 421-12 c.)
- 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.
- 3) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les périmètres délimités en application de l'article L 123-1 7 / du code de l'urbanisme (R 421-28 e.)

##### *II. Défrichements*

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311.1 à L 311.5).

## 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 admis :**

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 de plancher hors oeuvre nette réalisée en extension ne pourra excéder celle du bâtiment existant)
- les bâtiments annexes aux constructions et installations visées dans cet article, tels que garages, remises, abris.
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

2) Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 421 - 23 f/ du code de l'urbanisme 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.

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.

#### **De plus sont admises :**

##### **2) Dans le secteur Ni :**

Seules les restaurations et aménagements de constructions existantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions de la ZPPAUP et dans les conditions suivantes :

«Tout projet d'aménagement ne devra pas augmenter le risque d'inondation tant pour l'immeuble concernée que pour son environnement et ne devra pas perturber de façon significative l'écoulement des eaux».

Ce dispositif est de nature à permettre une meilleure prise en compte de chaque demande d'autorisation d'utilisation du sol au regard des risques attendus. De plus, il permet d'assurer la protection des champs d'inondation.



## **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 réglementé

#### **ARTICLE N 6**

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

###### **1) Le long des voies :**

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

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

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

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

#### **ARTICLE N 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 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 à l'égout d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

La hauteur au faîtage d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel et le faîtage, hormis les équipements tels que cheminées, conduits de ventilation, etc.

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 à l'égout des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur au faîtage des constructions ne doit pas excéder 14 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 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**

Se reporter aux dispositions de la ZPPAUP

#### Hors zone ZPPAUP :

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**

Se reporter aux dispositions de la ZPPAUP suivant les secteurs concernés.

Hors zone ZPPAUP : Non Réglementé

### **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

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

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable dans les périmètres délimités en application de l'article L 123-1 7 / du code de l'urbanisme (R 421-12 c.)

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

3) Les démolitions sont soumises à autorisation dans les périmètres délimités en application de l'article L 123-1 7 / du code de l'urbanisme (R 421-28 e.)

#### 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 désignés à l'article R 421-23 f/ du code de l'urbanisme 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 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 h-5

#### SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément aux dispositions de l'article UB 4-3 a) ci-dessus doit être implantée sur un terrain dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain, avec un minimum de 1500m².

Non réglementées dans les autres cas.

#### **ARTICLE N h-6**

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

###### **1) Le long des voies :**

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

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

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

#### **ARTICLE N h-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 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**

Non réglementée.

## **ARTICLE N h-10**

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **1) Définition**

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

La hauteur au faîtage d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel et le faîtage, hormis les équipements tels que cheminées, conduits de ventilation, etc.

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 à l'égout des construction ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur au faîtage des construction ne doit pas excéder 14 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 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**

Se reporter aux dispositions de la ZPPAUP

#### Hors zone de la ZPPAUP :

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.**

Se reporter aux dispositions de la ZPPAUP suivant les secteurs concernés.

Hors zone ZPPAUP : Non Réglementé

**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.

Les démolitions sont soumises à autorisation dans les périmètres délimités en application de l'article L 123-1 7 / du code de l'urbanisme (R 421-28 e.)

**Secteur Nti**, soumis au risque inondation de la Dordogne.

## 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 admis:**

1) Les constructions, installations et équipements liés aux activités de loisirs et de plein air ainsi que l'accueil touristique tel que : gîtes, parcs résidentiels de loisirs...

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.

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

Les aires de stationnement.

2) Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R 421-23 f/ du code de l'urbanisme 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.

Dans le secteur Nti, sont admises, à condition de ne pas aggraver les risques liés au caractère inondable de la vallée de la Dordogne et de ne pas nuire à l'écoulement ou au stockage des eaux et de respecter les dispositions de la ZPPAUP :

- Les restaurations et aménagement de constructions existantes liés aux activités de loisirs et de plein air, ainsi qu'à l'usage de la rivière.

- Les aires de jeux et de sports.

- L'aménagement et la modernisation du terrain de camping, à condition que les installations nouvelles puissent être retirées hors de la période d'ouverture.

#### **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 t-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 règlementée.

#### **ARTICLE N t-6**

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

#### **1) Le long des voies :**

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

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

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

## **ARTICLE N t-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 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**

Non réglementée.

## **ARTICLE N t-10**

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **1) Définition**

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

La hauteur au faîtage d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel et le faîtage, hormis les équipements tels que cheminées, conduits de ventilation, etc.

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 à l'égout des construction ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur au faîtage des construction ne doit pas excéder 14 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 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**

Se reporter aux dispositions de la ZPPAUP.

##### Hors zone ZPPAUP :

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.

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°13**

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

Se reporter aux dispositions de la ZPPAUP suivant les secteurs concernés.

Hors zone ZPPAUP : Non Réglementé

#### **ARTICLE N°14**

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

Non réglementé.