
Département de la Dordogne

**COMMUNE DE SAINT-MEDARD
D'EXCIDEUIL**

Plan Local d'Urbanisme

*Pièce écrite n°4 – Règlement suite à la
modification simplifiée n°1 approuvée le 28.09.2017*



Bureau d'études en urbanisme,
environnement et paysage
36 cours Tourny 24000 PERIGUEUX
contact@behlc.fr // www.behlc.fr

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	2
1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	3
2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	3
3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	3
4 - ADAPTATIONS MINEURES	5
 TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	 6
1 - L'EDIFICATION DE CLOTURES EST SOUMISE A DECLARATION PREALABLE, CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE R.421-12 DU CODE DE L'URBANISME	7
2 - ARTICLE R 421-12 DU CODE DE L'URBANISME :	7
3 - LES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES	7
4 - LES DEMANDES D'AUTORISATION DE DEFRICHEMENT	7
 TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	 8
ZONE UA.....	9
ZONE UB.....	14
ZONE UY	19
ZONE UT	23
 TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	 27
ZONE 1AU	28
 TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	 33
ZONE A	34
 TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	 42
ZONE N	43
 ANNEXE	 53

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de SAINT-MEDARD D'EXCIDEUIL.

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

- A. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-3 ; R.111-5 à R.111-14 ; R.111-16 à R.111-20 ; R.111-22 à R.111-24 du code de l'urbanisme.

Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R.111-1 dudit code, à savoir les articles R 111 -2, R 111.-4, R 111-15 et R 111-21.

- B. Outre les dispositions ci-dessus 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 :

- conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L.531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.311-1 à L.311-5).
- les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.

- C. Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II 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 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- A. Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

Les zones urbaines U

- La zone UA : cette zone recouvre le centre ancien du bourg. Cette situation se traduit par une assez forte densité des constructions et une implantation généralement en ordre continu ou semi continu, en bordure des voies. Cette zone, mixte, accueille à la fois des habitations, des commerces, de l'artisanat et des bureaux ainsi que des équipements d'intérêt collectifs.
- La zone UB : il s'agit de la zone urbaine en majorité résidentielle correspondant aux extensions du centre-bourg et du secteur du Grand Claud. Il s'agit d'une zone urbaine moyennement dense, destinée aux constructions à vocation principale d'habitat, de commerces, de bureaux, d'artisanat, d'équipements d'intérêt collectif. Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre semi continu et discontinu, implantées majoritairement en recul par rapport à l'alignement des voies.

Les zones à urbaniser 1AU

La zone 1AU recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation mixte, au centre-bourg et au Grand Claud : habitat, commerces, bureaux et artisanat, ainsi qu'équipements d'intérêt collectif. L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement et les « orientations d'aménagement et de programmation ».

La zone agricole A

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Cette zone est pour partie concernée par la zone inondable de *la Loue*.

La zone naturelle et forestière N

Il s'agit d'une zone qui englobe des terrains à dominante forestière, généralement non équipés, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens, qui constituent :

- des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs bâtis insérés en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux, qu'il convient de ne pas développer notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des secteurs de risques naturels (dont la zone inondable de *la Loue*).

Cette zone est pour partie concernée par la zone inondable de *la Loue*.

Elle englobe des secteurs à vocations spécifiques au regard des potentialités existantes ou pouvant être créées :

- **secteurs Ng et Nt** : reconnaissance du site du golf et du camping d'Essendiéras, où l'évolution des bâtiments existants est permise,
- **secteurs Nx et Ne** : reconnaissance des équipements collectifs et du site de l'entreprise Repetto, en partie en zone inondable, à la Tuilière, où l'évolution des bâtiments existants est permise,
- **secteur Nst** : reconnaissance du site de la station d'épuration au nord du bourg, où l'évolution des équipements existants est permise,
- **un secteur Nh** : secteur résidentiel inséré en secteur à dominante naturelle rurale, déjà urbanisé, où est définie une capacité résiduelle limitée de l'urbanisation nouvelle.

B. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.123-1-5 V du code de l'urbanisme) sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer produisant les effets suivants : (voir tableau page suivante)

Référence : Article L 123-1-5 V du Code de l'Urbanisme.

C. Pour les éléments (article L123-1-5-III-2° alinéa) « **de paysage, les quartiers, ..., monuments,... à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier** » : le règlement graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLU. Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan 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 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 préalable.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

1 - L'EDIFICATION DE CLOTURES EST SOUMISE A DECLARATION PREALABLE, CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE R.421-12 DU CODE DE L'URBANISME

« Article R 421-12 du code de l'urbanisme :

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;*
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;*
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration ».*

2 - ARTICLE R 421-12 DU CODE DE L'URBANISME :

« Article R 421-12 du code de l'urbanisme :

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

- a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;*
- b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ».*

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

- a) de ceux**, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont **soumis à permis d'aménager** (R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ; R421- 19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).
- b) de ceux**, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, **qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable** (R421- 23 alinéa f) : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; R421-23 alinéa e) : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ; R421-23 alinéa h) : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 ;).

3 - LES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

Ils sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant sur le règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

4 - LES DEMANDES D'AUTORISATION DE DEFRICHEMENT

Elles sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les bâtiments et installations à vocation, agricole, artisanale, industrielle, d'entrepôt en dehors de ceux soumis à conditions particulières à l'article UA2.
- Toute construction susceptible de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.
- Les dépôts de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets de toute sorte.
- Les parcs d'attraction ouverts au public.
- L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs au-dessus de 3 mois, en dehors des installations autorisées à titre précaire.
- Les carrières, affouillements et exhaussement du sol en dehors de ceux qui sont soumis à conditions particulières à l'article 2.
- Les antennes d'émission et de réception de téléphonie mobile dépassant la ligne de faîtage des constructions.
- Les éoliennes supérieures à 12 mètres ou dépassant la ligne de faîtage de la toiture de la construction.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations ou utilisations du sol non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve en outre de respecter les dispositions suivantes :

- Les **commerces** ou **bureaux** sous réserve qu'ils ne soient pas une source de nuisances pour le voisinage, dans la limite de 100 m² de surface de plancher.
- Le changement de destination à vocation d'**artisanat** ou d'**entrepôt** sous réserve qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances.
- Les affouillements et exhaussements de sols destinés aux fouilles archéologiques, ou à l'implantation de constructions autorisées dans la zone.
- Dans les **secteurs reconnus au titre de l'article L.123-1-5-III 2° du CU**, les systèmes et installations liées à la production d'énergie renouvelable, à condition d'être intégrés à la toiture ou à ne pas dépasser le faîtage.
- Les changements de destination ou aménagements et extensions des **éléments reconnus au titre de l'article L.123-1-5-III 2°**, à condition de ne pas modifier l'aspect, le traitement des toitures et façades, de respecter les principes d'implantation et d'ouvertures sur façade.

ARTICLE UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie de desserte des terrains

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2. Accès aux voies ouvertes au public

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

Ces accès doivent présenter des caractéristiques géométriques répondant à l'importance et à la destination de l'opération qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

ARTICLE UA4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. Eau potable

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

Pour tout bâtiment alimenté à la fois par le réseau public et par une ressource alternative (puits, source, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront être séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière sera recherchée en priorité. Si la capacité d'infiltration est insuffisante, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur s'il existe, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible.

3. Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette. Lorsque les lignes électriques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Cependant il est alors autorisé qu'une partie de la longueur totale de la façade principale de la construction sur domaine public soit implantée en décroché afin d'accueillir un garage ou du stationnement à l'intérieur de la parcelle.

Des implantations en retrait de l'alignement peuvent toutefois être autorisées dans les cas suivants :

1. Lorsque la construction s'intègre dans une opération prévoyant la construction de plusieurs logements : il est alors autorisé qu'une partie de la longueur totale de la façade principale de la construction sur domaine public soit implantée en décroché afin d'accueillir du stationnement à l'intérieur de la parcelle.
2. Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article 3.
3. Lorsque la construction prolonge une construction existante, déjà édifiée en retrait de l'alignement, l'alignement de celle-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Implantation par rapport aux limites latérales (limites donnant sur les voies et emprises publiques):

Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives de propriété, donnant sur les voies et emprises publiques, dans une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Au-delà de 15 mètres de profondeur de l'unité foncière, elles seront implantées en retrait des limites séparatives : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, au-delà de 15 mètres de profondeur de l'unité foncière :

- Les extensions des bâtiments existants érigés avant le présent règlement, pourront déroger à ce retrait pour répondre à un impératif technique (largeur de l'extension, ...).
- Il en est de même pour les bâtiments annexes, tels que garage, remise, abri, à condition que la hauteur maximale de la construction ne dépasse pas 3,50 mètres.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci-dessus.

2. Implantation par rapport aux limites de fond de l'unité foncière

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond qui sont situées dans une profondeur maximale de 15 mètres de l'alignement. Dans le cas contraire, 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 3 mètres.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction.

Sur terrain plat, la hauteur 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 d'une construction ne doit pas excéder 8 mètres. Une tolérance de un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Toutefois les dispositions de ce présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux et aux équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

Façades

Celles-ci devront présenter un aspect fini qui exclut l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings....

Les revêtements de type enduits seront choisis dans les tons « pierre » ou « sable » allant du beige clair au beige ocré et au beige rosé.

Les revêtements autres que ceux de types enduits (différents types de bardages) ne seront pas brillants (en dehors de vitrages) et seront choisis dans des tonalités sombres de type brunes, grises... y compris les revêtements d'aspect bois ou similaires.

Menuiseries et huisseries

Les tonalités vives et brillantes ne sont pas admises, seuls les teintes satinées ou mates sont autorisées.

Toitures

Les constructions peuvent être terminées par des toitures en pente devant respecter le caractère des lieux avoisinants et les constructions traditionnelles variant de 45 à 120 %. Les toitures en pente seront alors recouvertes de tuiles choisies dans des tonalités sombres.

Toutefois, une réalisation différente en termes de pente ou d'utilisation de matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus peut être autorisée lorsque des dispositifs techniques ou d'économie d'énergie de la construction le justifient, de type toiture-terrasse, capteurs d'énergie solaire... ou encore lorsqu'il s'agit d'une extension à une construction existante érigée selon des dispositions antérieures au présent règlement.

2. Bâtiments annexes

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaing....est interdit pour les bâtiments annexes.

Ils devront respecter également une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain et de la construction principale.

3. Traitement des abords

Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant du caractère traditionnel ou d'ouvrages similaires existants dans le voisinage et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.

Celles-ci devront présenter un aspect fini qui exclut l'emploi à nu de des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings... les tonalités seront choisies dans les mêmes conditions qu'en 1.

Les clôtures pourront être composées :

- d'un muret d'une hauteur maximale d'1 m 50,
- d'un mur terminé par un dispositif à claire voie de type grille ou bois, dans une hauteur maximale d'1m50
- d'un ouvrage grillagé.

Toute installation technique de type containers poubelles ou récupérateurs d'eaux pluviales,... doit faire l'objet d'une

insertion paysagère lorsqu'il est visible depuis l'espace public (insertion de type traitement de façade, bardages ou plantations).

4. Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L.123-1-5-III 2° du code de l'Urbanisme

Ces éléments ne peuvent faire l'objet de démolition et leurs aménagements, extensions, doivent respecter les principes d'implantation, de hauteur, de percements (ouvertures) et de tonalité des couleurs de la construction initiale.

Toutefois un traitement différent pourra être autorisé dans la mesure où il est réalisé en harmonie avec les tonalités, aspects... de la construction initiale.

ARTICLE UA12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
--

Non réglementé.

ARTICLE UA13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES
--

Non réglementé.

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)
--

Non réglementé.

ARTICLE UA15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
--

Non réglementé.

ARTICLE UA16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UB

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les bâtiments et installations à vocation, agricole, artisanale, industrielle, d'entrepôt en dehors de ceux soumis à conditions particulières à l'article 2.
- Toute construction susceptible de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitations.
- Les dépôts de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets de toute sorte.
- Les parcs d'attraction ouverts au public.
- L'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs au-dessus de 3 mois, en dehors des installations autorisées à titre précaire.
- Les carrières, affouillements et exhaussement du sol en dehors de ceux qui sont soumis à conditions particulières à l'article 2.
- Les antennes d'émission et de réception de téléphonie mobile dépassant la ligne de faîtage des constructions.
- Les éoliennes supérieures à 12 mètres.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations ou utilisations du sol non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve en outre de respecter les dispositions suivantes :

- La création de bâtiments à usage de commerces, de bureaux, d'artisanat ou d'entrepôt sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances, et dans la limite de 200 m² de surface de plancher.
- L'extension de bâtiments à usage de commerces, de bureaux, d'artisanat ou d'entrepôt existants sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une augmentation des nuisances, et dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

ARTICLE UB3 - 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 doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans le cas où ces voies se terminent en impasse, leur extrémité devra être aménagée afin de permettre aux véhicules, notamment de service et de sécurité, de faire aisément demi-tour (placette, tournebride, etc.). Ces voies en impasse ne doivent pas être inférieures à 4 m de large.

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 avec notamment un recul de 5 mètres des portails d'accès.

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

ARTICLE UB4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. Eau potable

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

Pour tout bâtiment alimenté par le réseau public et par une ressource alternative (puits, source, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront être séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible.

2. 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 non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière sera recherchée en priorité. Si la capacité d'infiltration est insuffisante, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur s'il existe, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Il est ainsi impératif que les futurs projets d'urbanisation prévoient, dès leur conception, des ouvrages de stockage et de régulation des eaux pluviales, tels que des noues, parkings réservoirs, bassins d'infiltration, bassins de rétention.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible.

3. Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette. Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UB5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
--

Toute construction nécessitant l'installation d'un assainissement autonome doit être implantée sur un terrain dont les caractéristiques (superficie, pente, nature, sol) permettent la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non règlementé dans les autres cas.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation devra privilégier l'optimisation des caractéristiques bioclimatiques de l'espace pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents froids en hiver tout en évitant la surchauffe des volumes habités en été.

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'axe de toutes les voies ou emprises publiques.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

Des implantations différentes peuvent toutefois être autorisées dans les cas suivants :

1. Lorsqu'il s'agit d'une extension ou d'un réaménagement ou changement de destination d'une construction existante édifiée selon des dispositions antérieures au présent document d'urbanisme et qui diffèrent de celui-ci.
2. Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article 3.
3. Lorsque la construction prolonge une construction existante, l'alignement de celle-ci peut être substitué au recul prescrit.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété.

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

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci-dessus.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,6 ou 60%.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction.

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

2. Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

Les dispositions de ce présent article ne sont pas applicables aux ouvrages :

- techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux et aux équipements d'intérêt collectif,
- aux constructions prolongeant une construction existante érigée antérieurement aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

Façades

Celles-ci devront présenter un aspect fini qui exclut l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings....

Les revêtements de type enduits seront choisis dans les tons « pierre » ou « sable » allant du beige clair au beige ocré et au beige rosé.

Les revêtements autres que ceux de types enduits (différents types de bardages) ne seront pas brillants (en dehors de vitrages) et seront choisis dans des tonalités sombres de type brunes, grises... y compris les revêtements d'aspect bois ou similaires.

Menuiseries et huisseries

Les tonalités vives et brillantes ne sont pas admises, seuls les teintes satinées ou mates sont autorisées.

Toitures

Les constructions peuvent être terminées par des toitures en pente devant respecter le caractère des lieux avoisinants et les constructions traditionnelles variant de 30 à 100%. Les toitures en pente seront alors recouvertes de tuiles choisies dans des tonalités sombres.

Toutefois, une réalisation différente en termes de pente ou d'utilisation de matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus peut être autorisée lorsque des dispositifs techniques ou d'économie d'énergie de la construction le justifient, de type toiture-terrasse, capteurs d'énergie solaire... ou encore lorsqu'il s'agit d'une extension à une construction existante érigée selon des dispositions antérieures au présent règlement.

2. Bâtiments annexes

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaing....est interdit pour les bâtiments annexes.

Ils devront respecter également une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain et de la construction principale.

3. Traitement des abords

Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant du caractère traditionnel ou d'ouvrages similaires existants dans le voisinage et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.

Celles-ci devront présenter un aspect fini qui exclut l'emploi à nu de des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings... les tonalités seront choisies dans les mêmes conditions qu'en 1.

Les clôtures pourront être composées :

- d'un muret d'une hauteur maximale d'1 m 50,
- d'un mur terminé par un dispositif à claire voie de type grille ou bois, dans une hauteur maximale d'1m50
- d'un ouvrage grillagé.

Toute installation technique de type containers poubelles ou récupérateurs d'eaux pluviales,... doit faire l'objet d'une

insertion paysagère lorsqu'il est visible depuis l'espace public (insertion de type traitement de façade, bardages ou plantations).

ARTICLE UB12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

- 1. Pour les constructions à usage d'habitation**, deux places de stationnement par logement. Dans les lotissements ou opérations sous forme de permis groupé comprenant 10 logements ou plus, il doit être prévu, de plus, une aire de stationnement banalisée, à raison de une place pour deux logements.
- 2. Pour les constructions à usage d'activités** (commerce, bureau, artisanat...), une place par 50 m² de surface de plancher de la de construction.

Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée. Dans les opérations d'aménagement ou ensembles d'habitations, afin d'assurer le stationnement des visiteurs, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée à raison d'une place au moins pour deux logements. Ils devront en outre être non clos et accessibles aux visiteurs.

ARTICLE UB13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. L'aménagement des espaces verts doit permettre le maintien sur place des plantations existantes ou le remplacement des arbres abattus. L'imperméabilisation des espaces non affectés à des constructions et installations diverses devra être limitée.

Les opérations groupées ou de plusieurs logements doivent comprendre 20% d'espaces libres communs aménagés en espaces verts et de loisirs, dont 10 % d'un seul tenant (Sont considérés comme espaces verts communs : les aires de jeux, les espaces verts des aires de stationnement ainsi que les emprises plantées connexes à la voirie (trottoirs, noues, terre-pleins.)

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre au moins pour quatre places. Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Pour les clôtures, les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée avec des essences locales.

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UB15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UY

ARTICLE UY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les bâtiments et installations à vocation d'habitat, agricole, forestière, en dehors de ceux soumis à conditions particulières à l'article 2 ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets de toute sorte.
- Les carrières, affouillements et exhaussement du sol en dehors de ceux qui sont soumis à conditions particulières à l'article 2.
- Les antennes d'émission et de réception de téléphonie mobile dépassant la ligne de faîtage des constructions.

ARTICLE UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations ou utilisations du sol non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve en outre de respecter les dispositions suivantes :

- Les constructions à usage d'habitat destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des installations implantés dans la zone, à condition d'être intégré dans le volume du bâtiment d'activité.
- Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules nécessités par l'activité de la zone, en dehors de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements de sols destinés aux fouilles archéologiques, ou à l'implantation de constructions autorisées dans la zone, dans le cas de plateforme de déblais-remblais.

ARTICLE UY3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie de desserte des terrains

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

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

ARTICLE UY4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. Eau potable

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

Pour tout bâtiment alimenté à la fois par le réseau public et par une ressource alternative (puits, source, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront être séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible.

2. 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 non collectifs conformes à la réglementation en vigueur. Avant rejet des effluents autres que domestiques au réseau, un pré-traitement sera éventuellement rendu nécessaire, conformément à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière sera recherchée en priorité. Si la capacité d'infiltration est insuffisante, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur s'il existe, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Il est ainsi impératif que les futurs projets d'urbanisation prévoient, dès leur conception, des ouvrages de stockage et de régulation des eaux pluviales, tels que des noues, parkings réservoirs, bassins d'infiltration, bassins de rétention.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible.

3. Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette. Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UY5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un assainissement autonome doit être implantée sur un terrain dont les caractéristiques (superficie, pente, nature, sol) permettent la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementé dans les autres cas.

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

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente peut être admise :

- pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux,
- dans le cas d'extensions aux constructions existantes délimitées dans des conditions antérieures au présent règlement.

ARTICLE UY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois :

- Les constructions d'intérêt collectif peuvent être implantées sur une limite séparative si des impératifs techniques le justifient.
- Ceci ne concerne pas les extensions et aménagements des constructions établies dans des conditions antérieures au présent règlement.

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

Non réglementé.

ARTICLE UY9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UY10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction.

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

2. Règle

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

Cette disposition peut ne pas être appliquée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux liés à la nature de la construction ou dans le cas de constructions prolongeant une construction existante érigée antérieurement aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE UY11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des paysages environnants.

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, en dehors des vitrages. Les tonalités des couleurs de revêtements foncées de type « gris », « bruns », « verts »... seront à privilégier.

Les aspects suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
- revêtements de type fibre ciment non peintre dans la masse.
- tôle galvanisée employée à nu.
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

ARTICLE UY12 - OBLIGATIONS 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 est de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé au moins :

1. Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau : 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher.
2. Pour les autres activités : 1 place de stationnement par 80 m² de surface de plancher.

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 UY13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces libres

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

2. Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour quatre places. Les abords du site en bordure de voie devront être arborés de manière à créer une continuité et une unité paysagère le long de la voie.

ARTICLE UY14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UY15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UY16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UT

ARTICLE UT1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les bâtiments et installations à vocation agricole, forestière, d'industrie, d'entrepôt en dehors de ceux soumis à conditions particulières à l'article 2 ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets de toute sorte.
- Les carrières, affouillements et exhaussement du sol en dehors de ceux qui sont soumis à conditions particulières à l'article 2.
- Les antennes d'émission et de réception de téléphonie mobile dépassant la ligne de faîtage des constructions.

ARTICLE UT2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations ou utilisations du sol non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve en outre de respecter les dispositions suivantes :

- Les constructions ou changements de destination liés à l'activité du domaine touristique et de loisirs d'Essendiéras.
- Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules nécessités par l'activité de la zone, en dehors de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements de sols destinés aux fouilles archéologiques, ou à l'implantation de constructions autorisées dans la zone, dans le cas de plateforme de déblais-remblais.

ARTICLE UT3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie de desserte des terrains

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

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

ARTICLE UT4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. Eau potable

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

Pour tout bâtiment alimenté à la fois par le réseau public et par une ressource alternative (puits, source, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront être séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible.

2. Assainissement

c) 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 non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

d) Eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière sera recherchée en priorité. Si la capacité d'infiltration est insuffisante, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur s'il existe, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Il est ainsi impératif que les futurs projets d'urbanisation prévoient, dès leur conception, des ouvrages de stockage et de régulation des eaux pluviales, tels que des noues, parkings réservoirs, bassins d'infiltration, bassins de rétention.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible.

3. Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette. Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UT5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un assainissement autonome doit être implantée sur un terrain dont les caractéristiques (superficie, pente, nature, sol) permettent la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE UT6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation devra privilégier l'optimisation des caractéristiques bioclimatiques de l'espace pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents froids en hiver tout en évitant la surchauffe des volumes habités en été.

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'axe de toutes les voies ou emprises publiques.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

Des implantations différentes peuvent toutefois être autorisées dans les cas suivants :

1. Lorsqu'il s'agit d'une extension ou d'un réaménagement ou changement de destination d'une construction existante édifiée selon des dispositions antérieures au présent document d'urbanisme et qui diffèrent de celui-ci.

2. Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article 3.
3. Lorsque la construction prolonge une construction existante, l'alignement de celle-ci peut être substitué au recul prescrit.

ARTICLE UT7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois :

- Les constructions d'intérêt collectif peuvent être implantées sur une limite séparative si des impératifs techniques le justifient.
- Ceci ne concerne pas les extensions, changements de destination et aménagements des constructions établies dans des conditions antérieures au présent règlement.

ARTICLE UT8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UT9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,4 ou 40%.

ARTICLE UT10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et le point le plus haut de la construction.

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

2. Règle

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres.

Cette disposition peut ne pas être appliquée lorsque :

- cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux liés à la nature de la construction ;
- ou dans le cas de constructions prolongeant une construction existante érigée antérieurement aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE UT11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des paysages environnants.

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, en dehors des vitrages. Les tonalités des couleurs de revêtements foncées de type « gris », « bruns », « verts »... seront à privilégier.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.

- revêtements de type fibre ciment non peintre dans la masse.
- tôle galvanisée employée à nu.
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

ARTICLE UT12 - OBLIGATIONS 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 est de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé au moins :

1. Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau : 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher.
2. Pour les autres activités : 1 place de stationnement par 80 m² de surface de plancher.

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 UT13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces libres

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

2. Plantations

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour quatre places.

ARTICLE UT14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UT15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UT16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole, forestier, industriel, d'entrepôt.
- Les parcs d'attraction ainsi que les exhaussements du sol désignés par le code de l'urbanisme.
- L'ouverture et l'extension de carrières.
- L'ouverture et l'extension de terrains de camping, de résidences mobiles de loisirs ou de stationnement de caravanes.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations ou utilisations du sol non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve en outre de respecter les dispositions suivantes :

- Répondre aux conditions prévues par les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du dossier de PLU) et d'être desservies par une voirie de desserte interne, au fur et à mesure de sa réalisation et des réseaux précisés à l'article 4.
- Que les opérations portent sur une surface minimum de 4000 m² ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface « résiduelle » est inférieure à 4000 m². Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif.
- La création de bâtiments à usage de commerces, d'artisanat ou d'entrepôt est autorisée sous réserve qu'elle n'entraîne pas pour le voisinage une augmentation des nuisances, et dans la limite de 200 m² de surface de plancher.

ARTICLE 1AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie de desserte

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Pour les voies publiques à créer, les caractéristiques sont les suivantes, qu'accompagnent les orientations d'aménagement :

- les voies de desserte doivent avoir au minimum 9 mètres de plate-forme, pour la voirie de desserte principale, intégrant un cheminement piéton. Les voiries de desserte « secondaires », lorsque le schéma d'orientation le précise, pourront être de moindre largeur (6 à 7 mètres de plateforme).
- les fonds d'impasse desservant plus de 3 logements doivent être aménagés en placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 10 mètres de rayon (non comptée la largeur des trottoirs).

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 avec notamment un recul de 5 mètres des

portails d'accès.

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

ARTICLE 1AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL
--

1. Eau potable

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

Pour tout bâtiment alimenté à la fois par le réseau public et par une ressource alternative (puits, source, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront être séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible.

2. 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 non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière sera recherchée en priorité. Si la capacité d'infiltration est insuffisante, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur s'il existe, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Il est ainsi impératif que les futurs projets d'urbanisation prévoient, dès leur conception, des ouvrages de stockage et de régulation des eaux pluviales, tels que des noues, parkings réservoirs, bassins d'infiltration, bassins de rétention.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible.

3. Electricité

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette. Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE 1AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un assainissement autonome doit être implantée sur un terrain dont les caractéristiques (superficie, pente, nature, sol) permettent la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
--

L'implantation devra privilégier l'optimisation des caractéristiques bioclimatiques de l'espace pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents froids en hiver tout en évitant la surchauffe des volumes habités en été.

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de toutes les voies ou emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent toutefois être autorisées dans les cas suivants :

1. Lorsqu'il s'agit d'une extension ou d'un réaménagement d'une construction existante édifiée selon des dispositions antérieures au présent document d'urbanisme et qui diffèrent de celui-ci.
2. Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article 3.
3. Lorsque la construction prolonge une construction existante, l'alignement de celle-ci peut être substitué au recul prescrit.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété.

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

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions ci-dessus.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,5 ou 50%.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et le point le plus haut de la construction.

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

2. Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

Les dispositions de ce présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux et aux équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

Façades

Celles-ci devront présenter un aspect fini qui exclut l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings....

Les revêtements de type enduits seront choisis dans les tons « pierre » ou « sable » allant du beige clair au beige ocré et au beige rosé.

Les revêtements autres que ceux de types enduits (différents types de bardages) ne seront pas brillants (en dehors de vitrages) et seront choisis dans des tonalités sombres de type brunes, grises... y compris les revêtements d'aspect bois ou similaires.

Menuiseries et huisseries

Les tonalités vives et brillantes ne sont pas admises, seuls les teintes satinées ou mates sont autorisées.

Toitures

Les constructions peuvent être terminées par des toitures en pente devant respecter le caractère des lieux avoisinants et les constructions traditionnelles variant de 30 à 100%. Les toitures en pente seront alors recouvertes de tuiles choisies dans des tonalités sombres.

Toutefois, une réalisation différente en termes de pente ou d'utilisation de matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus peut être autorisée lorsque des dispositifs techniques ou d'économie d'énergie de la construction le justifient, de type toiture-terrasse, capteurs d'énergie solaire... ou encore lorsqu'il s'agit d'une extension à une construction existante érigée selon des dispositions antérieures au présent règlement.

2. Bâtiments annexes

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaing....est interdit pour les bâtiments annexes.

Ils devront respecter également une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain et de la construction principale.

3. Traitement des abords

Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant du caractère traditionnel ou d'ouvrages similaires existants dans le voisinage et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.

Celles-ci devront présenter un aspect fini qui exclut l'emploi à nu de des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings... les tonalités seront choisies dans les mêmes conditions qu'en 1.

Les clôtures pourront être composées :

- d'un muret d'une hauteur maximale d'1 m 50,
- d'un mur terminé par un dispositif à claire voie, dans une hauteur maximale d'1m50,
- d'un ouvrage grillagé.

Toute installation technique de type containers poubelles ou récupérateurs d'eaux pluviales,... doit faire l'objet d'une insertion paysagère lorsqu'il est visible depuis l'espace public (insertion de type traitement de façade, bardages ou plantations).

ARTICLE 1AU12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

- 1. Pour les constructions à usage d'habitation**, deux places de stationnement par logement. Dans les lotissements ou opérations sous forme de permis groupé comprenant 10 logements ou plus, il doit être prévu, de plus, une aire de stationnement banalisée, à raison de une place pour deux logements.
- 2. Pour les constructions à usage d'activités** (commerce, bureau, artisanat), une place par 50 m² de surface de plancher de la construction.

Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée. Dans les opérations d'aménagement ou ensembles d'habitations, afin d'assurer le stationnement des visiteurs, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée à raison d'une place au moins pour deux logements. Ils devront en outre, être non clos et accessibles aux visiteurs.

ARTICLE 1AU13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1. Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. L'aménagement des espaces verts doit permettre le maintien sur place des plantations existantes ou le remplacement des arbres abattus. L'imperméabilisation des espaces non affectés aux constructions et installations diverses devra être limitée.

Les opérations groupées doivent comprendre 30% d'espaces libres communs aménagés en espaces verts et de loisirs, dont 10 % d'un seul tenant (Sont considérés comme espaces verts communs : les aires de jeux, les espaces verts des aires de stationnement ainsi que les emprises plantées connexes à la voirie (trottoirs, noues, terre-pleins.)

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre au moins pour quatre places. Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D 'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)
--

Non réglementé.

ARTICLE 1AU15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES
--

Non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Cette zone est concernée pour partie par l'atlas des zones inondables de la Loue, et par conséquent par le document de doctrine et préconisations de la Mission Inter-Service de l'Eau (MISE). Ces prescriptions sont insérées en annexe du présent règlement écrit.

En zone A, sont autorisés les changements de destination sous réserve que les bâtiments concernés (ayant un intérêt architectural et patrimonial) soient repérés au plan de zonage.

Toutefois, ces changements de destination ne devront pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère de la zone. La référence cadastrale des bâtiments concernés en zone A est la suivante : AB49.

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol exceptées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et celles prévues sous conditions à l'article A2.

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations suivantes sont alors autorisées :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone.
2. Les constructions, installations, extensions, affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sans porter atteinte à la vocation de la zone ;
3. L'entretien et la restauration des éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L123-1-5 III –2° du CU) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement. Ces éléments ne peuvent faire l'objet de démolition ou de défrichement (dans le cas de boisements) et leurs aménagements, extensions, doivent respecter les principes d'implantation et de hauteur et de tonalité des couleurs des façades de la construction initiale.
4. La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
5. Les bâtiments à vocation d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes (garages, remises, abris en bois, abris pour animaux - de types boxs, poulaillers, chenils... -, piscines...), dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS 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.

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.

ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT AINSI QUE LES CONDITIONS DE RÉALISATIONS D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1. Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette. **Au-delà de 100 mètres, le raccordement est à la charge du pétitionnaire.**

Pour tout bâtiment alimenté à la fois par le réseau public et par une ressource alternative (puits, source, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront être séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible.

2. 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 non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales :

L'infiltration sur l'unité foncière sera recherchée en priorité. Si la capacité d'infiltration est insuffisante, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur s'il existe, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Il est ainsi impératif que les futurs projets d'urbanisation prévoient, dès leur conception, des ouvrages de stockage et de régulation des eaux pluviales, tels que des noues, parkings réservoirs, bassins d'infiltration, bassins de rétention.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible.

3. Électricité :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette. **Si la longueur du raccordement est supérieure à 100 mètres linéaires et/ou supérieure à un rayon de 60 mètres, alors le raccordement est à la charge du pétitionnaire.**

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

ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces dispositions s'appliquent aux voies existantes, à créer ou à modifier et aux emprises publiques.

Les constructions doivent s'implanter **avec un recul minimal de 5 mètres** de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou de la limite d'emprise qui s'y substitue. (fig. 1.).

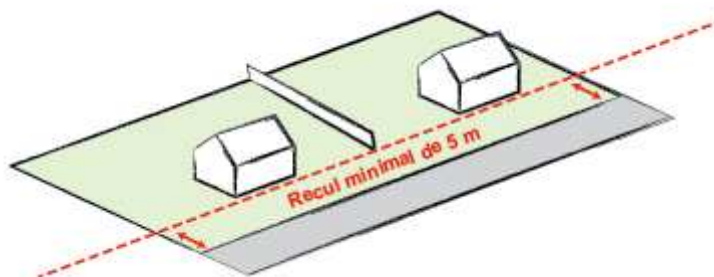


Fig. 1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

- lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver ou qu'il concerne une annexe à une construction existante.
- pour les ouvrages techniques et les travaux nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les prescriptions de cet article s'appliquent à toutes les limites de propriété à l'exception des limites riveraines des voies.

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives **au moins égale à 3 mètres** (fig. 2.).

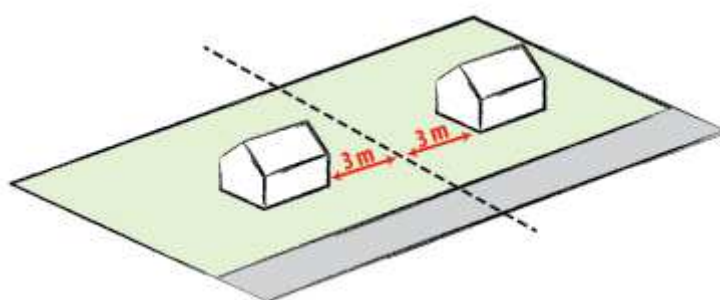


Fig. 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Des implantations en limites séparatives pourront être admises dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes tels que garages, abris, remises.
- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée au § 1.
- pour les ouvrages techniques et les travaux nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les extensions doivent être réalisées dans la continuité du bâtiment principal.

Les annexes des bâtiments d'habitation existants doivent être intégralement **bâties à 20 mètres maximum de l'habitation principale à l'exception des piscines qui peuvent s'implanter dans un rayon de 25 mètres et des abris pour animaux qui peuvent s'implanter dans un rayon de 30 mètres** (fig. 3.).

Le nombre d'annexes d'un bâtiment d'habitation existant **ne pourra pas être supérieur à 3, piscine comprise** (hors annexes existantes appréciées à la date d'approbation du PLU).

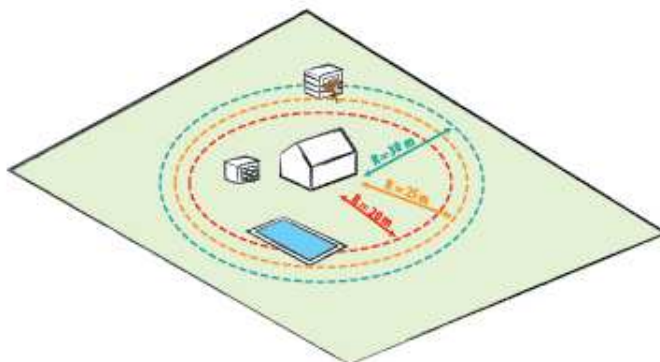


Fig. 3. Implantation des annexes des bâtiments d'habitation (exceptions faites pour les piscines, où $R = 25\text{ m}$, et pour les abris pour animaux où $R = 30\text{ m}$)

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus (balcons), à l'exception de la modénature (moulures, génoises...) et des simples débords de toiture (article R.420-1 du code de l'urbanisme).

2. Règles :

L'emprise au sol de l'extension **ne doit pas dépasser 30%** de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation et **la surface de plancher totale (existante + créée) ne doit pas excéder 250 m²**.

L'emprise au sol minimale d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension **est de 40 m²**.

L'emprise au sol totale des annexes d'un bâtiment d'habitation existant **est limitée à 60 m²**, sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal (hors annexes existantes appréciées à la date d'approbation du PLU).

Pour la construction d'une piscine et de ses aménagements (terrasse, local technique), l'emprise au sol n'est pas limitée, mais doit rester dans la zone d'implantation définie ci-avant (article A 8).

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et le point le plus haut de la construction.

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. Règles :

En zone A, **la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres**, en dehors :

- des constructions, ouvrages ou travaux nécessaires à des bâtiments agricoles ou d'intérêt collectif,
- ou dans le cas du prolongement d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 7 mètres.

Pour les extensions de bâtiments d'habitation existants, la hauteur sera au maximum identique à celle du bâtiment existant, à l'exception de la création d'un étage et dans le respect de la qualité paysagère.

La hauteur des annexes des bâtiments d'habitation existants doit être en adéquation avec l'usage de ces constructions en respectant le milieu dans lequel elles s'implantent, dans un souci d'intégration paysagère.

La hauteur au faîtage des annexes **doit être inférieure à 4 mètres**. Elle ne devra pas dépasser celle du bâtiment principal et de ses extensions, et devra être au plus égale à **3,50 mètres en limite séparative**.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, ÉVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ÎLOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTÉGER

1. Dispositions générales :

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

Conformément à l'article R.111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R.111.21 dudit Code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, 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.

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

Les tonalités des couleurs de revêtements foncées de type « gris », « bruns », « verts »... seront à privilégier.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
- tôle galvanisée employée à nu.
- matériaux de type parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

2. Bâtiments à usage d'habitation (et leurs extensions et annexes) :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

Façades - Celles-ci devront présenter un aspect fini qui exclut l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings....

Les revêtements de type enduits seront choisis dans les tons « pierre » ou « sable » allant du beige clair au beige ocré et au beige rosé.

Les revêtements autres que ceux de types enduits (différents types de bardages) ne seront pas brillants (en dehors de vitrages) et seront choisis dans des tonalités sombres de type brunes, grises... y compris les revêtements d'aspect bois ou similaires.

Menuiseries et huisseries - Les tonalités vives et brillantes ne sont pas admises, seuls les teintes satinées ou mates sont autorisées.

Toitures - Les constructions peuvent être terminées par des toitures en pente devant respecter le caractère des lieux avoisinants et les constructions traditionnelles variant de 45 à 120%. Les toitures en pente seront alors recouvertes de tuiles choisies dans des tonalités sombres.

Toutefois, une réalisation différente en termes de pente ou d'utilisation de matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus peut être autorisée lorsque des dispositifs techniques ou d'économie d'énergie de la construction le justifient, de type toiture-terrasse, capteurs d'énergie solaire... ou encore lorsqu'il s'agit d'une extension à une construction existante érigée selon des dispositions antérieures au présent règlement.

Les bâtiments annexes et les extensions des constructions principales devront respecter également une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage et de la construction principale.

3. Traitement des abords :

Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.

Celles-ci devront présenter un aspect fini qui exclut l'emploi à nu de des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings... les tonalités seront choisies dans les mêmes conditions qu'en 2.

Les clôtures pourront être composées :

- d'un muret d'une hauteur maximale **d'1 m 50**,
- d'un mur terminé par un dispositif à claire voie de type grille ou bois, dans une hauteur maximale **d'1 m 50**
- d'un ouvrage grillagé.

Toute installation technique de type containers poubelles ou récupérateurs d'eaux pluviales,... doit faire l'objet d'une insertion paysagère lorsqu'il est visible depuis l'espace public (insertion de type traitement de façade, bardages ou plantations).

4. Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L L.123-1-5-III 2° du code de l'Urbanisme :

Ces éléments ne peuvent faire l'objet de démolition et leurs aménagements, extensions, doivent respecter les principes d'implantation, de hauteur, de percements (ouvertures) et de tonalité des couleurs de la construction initiale. Toutefois un traitement différent pourra être autorisé dans la mesure où il est réalisé en harmonie avec les tonalités, aspects... de la construction initiale.

ARTICLE A12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

**ARTICLE A13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS
- ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. L'imperméabilisation des espaces non affectés à des constructions et installations diverses devra être limitée.

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet.

ARTICLE A15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Cette zone est concernée pour partie par l'atlas des zones inondables de la Loue, et par conséquent par le document de doctrine et préconisations de la Mission Inter-Service de l'Eau (MISE). Ces prescriptions sont insérées en annexe du présent règlement écrit.

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, excepté celles prévues à l'article N 2 avec conditions particulières :

- Les bâtiments et installations à vocation d'habitat, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, d'équipement d'intérêt collectif, en dehors de ceux soumis à conditions particulières à l'article 2 ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets de toute sorte.
- Les carrières, affouillements et exhaussement du sol en dehors de ceux qui sont soumis à conditions particulières à l'article 2.
- Les antennes d'émission et de réception de téléphonie mobile ou les éoliennes, dépassant la ligne de faitage des constructions.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve en outre de respecter les dispositions suivantes :

1. Entretien et restauration des éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L.123-1-5-III 2° alinéa du CU) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement : ces éléments ne peuvent faire l'objet de démolition ou de défrichement (dans le cas de boisements) et leurs aménagements, extensions, doivent respecter les principes d'implantation et de hauteur et de tonalité des couleurs des façades de la construction initiale.
2. Affouillements et exhaussements de sols, désignés par le code de l'urbanisme : autorisés lorsqu'ils sont destinés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et nécessaires aux occupations autorisées.
3. Équipements d'intérêt collectif : autorisés lorsqu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et ne nécessitent pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.
4. La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
5. Les bâtiments à vocation d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes (garages, remises, abris en bois, abris pour animaux - de types boxs, poulaillers, chenils... -, piscines...), dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

6. En compléments des points 1 à 3, en secteur Ne :

Les extensions, annexes et changement de destination des constructions existantes, à vocation d'équipement d'intérêt collectif, conformément à l'article R 123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- que les extensions ou annexes créés soient de 30% maximum de la surface de plancher initiale du bâtiment existant, dans la limite de 150 m²,
- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- que cela ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et paysages,
- que cela ne crée pas de nuisances pour le voisinage de l'habitat (implantation d'activités),
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans le paysage environnant.

7. En compléments des points 1 à 3, en secteur Nst :

Les extensions, annexes des constructions, à vocation d'équipement d'intérêt collectif, conformément à l'article R 123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- d'être liées au site de la station d'épuration,
- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- que cela ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et paysages,
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans le paysage environnant.

8. En compléments des points 1 à 3, en secteur Nh :

Les constructions, extensions, annexes et changements de destination à vocation d'habitat, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'équipement d'intérêt collectif sont admises conformément à l'article R 123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- que les constructions neuves soient réalisées dans la limite de 150 m² de la surface de plancher totale,
- que les extensions ou annexes créés soient de 30% maximum de la surface de plancher initiale du bâtiment existant, dans la limite de 150 m²,
- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- que cela ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et paysages,
- que cela ne crée pas de nuisances pour le voisinage de l'habitat (implantation d'activités),
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans le paysage environnant.

9. En compléments des points 1 à 3, en secteur Ng :

Les constructions, extensions, annexes et changements de destination sont admises conformément à l'article R 123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- d'être nécessitées par l'activité du golf,
- que les constructions neuves soient réalisées dans la limite de 200 m² de la surface de plancher totale,
- que les extensions ou annexes créés soient de 30% maximum de la surface de plancher initiale du bâtiment existant, dans la limite de 200 m²,
- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,

- que cela ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et paysages,
- que cela ne crée pas de nuisances pour le voisinage de l'habitat (implantation d'activités),
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans le paysage environnant.

10. En compléments des points 1 à 3, en secteur Nt :

Les constructions, extensions, annexes et changements de destination sont admises conformément à l'article R 123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- d'être nécessitées par l'activité du camping et que les constructions neuves soient réalisées dans la limite de 200 m² de la surface de plancher totale,
- que les extensions ou annexes créés soient de 30% maximum de la surface de plancher initiale du bâtiment existant, dans la limite de 200 m²,
- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- que cela ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et paysages,
- que cela ne crée pas de nuisances pour le voisinage de l'habitat (implantation d'activités),
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans le paysage environnant.

ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS 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.

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.

ARTICLE N4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT AINSI QUE LES CONDITIONS DE RÉALISATIONS D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL
--

Conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme : « L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés. [...] ».

1. Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette. **Au-delà de 100 mètres, le raccordement est à la charge du pétitionnaire.**

Pour tout bâtiment alimenté à la fois par le réseau public et par une ressource alternative (puits, source, forage, récupération d'eau de pluie), les deux réseaux devront être séparés de telle sorte qu'aucun retour d'eau ne soit possible.

2. 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 non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales :

L'infiltration sur l'unité foncière sera recherchée en priorité. Si la capacité d'infiltration est insuffisante, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau collecteur s'il existe, conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), doivent comporter les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Il est ainsi impératif que les futurs projets d'urbanisation prévoient, dès leur conception, des ouvrages de stockage et de régulation des eaux pluviales, tels que des noues, parkings réservoirs, bassins d'infiltration, bassins de rétention.

Dans le cas d'une utilisation domestique des eaux pluviales recueillies, ce réseau devra être physiquement séparé du réseau public d'adduction sans aucun retour possible.

3. Électricité :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette. **Si la longueur du raccordement est supérieure à 100 mètres linéaires et/ou supérieure à un rayon de 60 mètres, alors le raccordement est à la charge du pétitionnaire.**

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

ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces dispositions s'appliquent aux voies existantes, à créer ou à modifier et aux emprises publiques.

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal **de 5 mètres** de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou de la limite d'emprise qui s'y substitue. (fig. 1.).

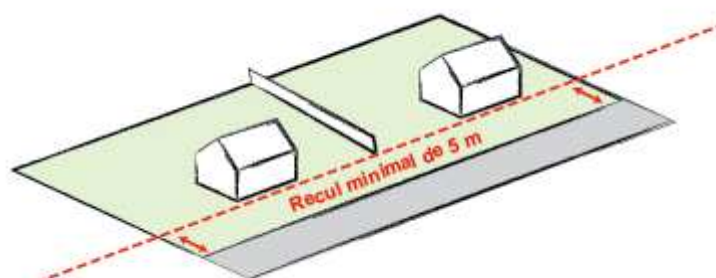


Fig. 1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

- lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver ou qu'il concerne une annexe à une construction existante.
- pour les ouvrages techniques et les travaux nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou activités permises dans la zone.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les prescriptions de cet article s'appliquent à toutes les limites de propriété à l'exception des limites riveraines des voies.

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives **au moins égale à 3 mètres** (fig. 2.).

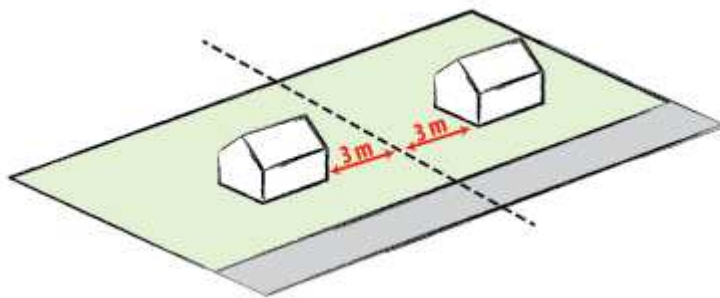


Fig. 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Des implantations en limites séparatives pourront être admises dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes tels que garages, abris, remises.
- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée au § 1.
- pour les ouvrages techniques et les travaux nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les extensions doivent être réalisées dans la continuité du bâtiment principal.

Les annexes des bâtiments d'habitation existants doivent être intégralement bâties à **20 mètres maximum de l'habitation principale à l'exception des piscines qui peuvent s'implanter dans un rayon de 25 mètres et des abris pour animaux qui peuvent s'implanter dans un rayon de 30 mètres** (fig. 3.).

Le nombre d'annexes d'un bâtiment d'habitation existant **ne pourra pas être supérieur à 3, piscine comprise** (hors annexes existantes appréciées à la date d'approbation du PLU).

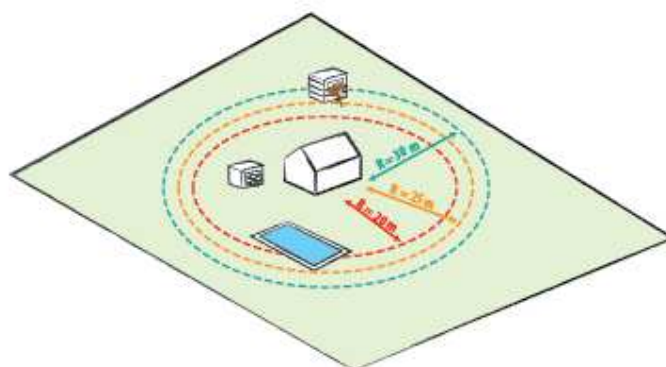


Fig. 3. Implantation des annexes des bâtiments d'habitation (exceptions faites pour les piscines, où $R = 25\text{ m}$, et pour les abris pour animaux où $R = 30\text{ m}$)

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs confondus (balcons), à l'exception de la modénature (moulures, génoises...) et des simples débords de toiture (article R.420-1 du code de l'urbanisme).

2. Règles :

L'emprise au sol de l'extension **ne doit pas dépasser 30%** de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation et la surface de plancher totale (existante + créée) **ne doit pas excéder 250 m²**.

L'emprise au sol minimale d'un bâtiment d'habitation pouvant faire l'objet d'une extension **est de 40 m²**.

L'emprise au sol totale des annexes d'un bâtiment d'habitation existant **est limitée à 60 m²**, sans jamais pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal (hors annexes existantes appréciées à la date d'approbation du PLU).

Pour la construction d'une piscine et de ses aménagements (terrasse, local technique), l'emprise au sol n'est pas limitée, mais doit rester dans la zone d'implantation définie ci-avant (article N8).

Dans les secteurs Nh, Ne, Nst, Nt, Ng l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder :

- en secteurs Nt et Ng : **5 % de la superficie de l'unité foncière.**
- en secteur Nh : **20 % de la superficie de l'unité foncière.**

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition :

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et le point le plus haut de la construction.

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. Règles :

En zone N et dans les différents secteurs de la zone N définis, **la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres en dehors :**

- des ouvrages ou travaux nécessaires à des bâtiments techniques autorisés dans la zone ou d'intérêt collectif,
- ou dans le cas du prolongement d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 7 mètres.

Pour les extensions de bâtiments d'habitation existants, la hauteur sera au maximum identique à celle du bâtiment existant, à l'exception de la création d'un étage et dans le respect de la qualité paysagère.

La hauteur des annexes des bâtiments d'habitation existants doit être en adéquation avec l'usage de ces constructions en respectant le milieu dans lequel elles s'implantent, dans un souci d'intégration paysagère.

La hauteur au faîtage des annexes **doit être inférieure à 4 mètres**. Elle ne devra pas dépasser celle du bâtiment principal et de ses extensions, et devra être **au plus égale à 3,50 mètres en limite séparative**.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, ÉVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ÎLOT, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTÉGER

1. Dispositions générales :

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

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R.111.21 dudit Code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, 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.

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

Les tonalités des couleurs de revêtements foncées de type « gris », « bruns », « verts »... seront à privilégier.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction.
- tôle galvanisée employée à nu.
- matériaux de type parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

2. Bâtiments à usage d'habitation (et leurs extensions et annexes) :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain.

Façades - Celles-ci devront présenter un aspect fini qui exclut l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings....

Les revêtements de type enduits seront choisis dans les tons « pierre » ou « sable » allant du beige clair au beige ocré et au beige rosé.

Les revêtements autres que ceux de types enduits (différents types de bardages) ne seront pas brillants (en dehors de vitrages) et seront choisis dans des tonalités sombres de type brunes, grises... y compris les revêtements d'aspect bois ou similaires.

Menuiseries et huisseries - Les tonalités vives et brillantes ne sont pas admises, seuls les teintes satinées ou mates sont autorisées.

Toitures - Les constructions peuvent être terminées par des toitures en pente devant respecter le caractère des lieux avoisinants et les constructions traditionnelles variant de 45 à 120%. Les toitures en pente seront alors recouvertes de tuiles choisies dans des tonalités sombres.

Toutefois, une réalisation différente en termes de pente ou d'utilisation de matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus peut être autorisée lorsque des dispositifs techniques ou d'économie d'énergie de la construction le justifient, de type toiture-terrasse, capteurs d'énergie solaire... ou encore lorsqu'il s'agit d'une extension à une construction existante érigée selon des dispositions antérieures au présent règlement.

Les bâtiments annexes et les extensions de bâtiments à usage d'habitation devront respecter également une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage et de la construction principale.

3. Traitement des abords :

Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.

Celles-ci devront présenter un aspect fini qui exclut l'emploi à nu de des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings... les tonalités seront choisies dans les mêmes conditions qu'en 2.

Les clôtures pourront être composées :

- d'un muret d'une hauteur maximale **d'1 m 50**,
- d'un mur terminé par un dispositif à claire voie de type grille ou bois, dans une hauteur maximale **d'1 m 50**
- d'un ouvrage grillagé.

Toute installation technique de type containers poubelles ou récupérateurs d'eaux pluviales,... doit faire l'objet d'une insertion paysagère lorsqu'il est visible depuis l'espace public (insertion de type traitement de façade, bardages ou plantations).

4. Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L L.123-1-5-III 2° du code de l'Urbanisme :

Ces éléments ne peuvent faire l'objet de démolition et leurs aménagements, extensions, doivent respecter les principes d'implantation, de hauteur, de percements (ouvertures) et de tonalité des couleurs de la construction initiale.

Toutefois un traitement différent pourra être autorisé dans la mesure où il est réalisé en harmonie avec les tonalités, aspects... de la construction initiale.

ARTICLE N12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

**ARTICLE N13 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS
- ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. L'imperméabilisation des espaces non affectés à des constructions et installations diverses devra être limitée.

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet.

ARTICLE N15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

ANNEXE

COMMUNE DE St-MEDARD-D'EXCIDEUIL : ATLAS DES ZONES INONDABLES

Echelle : 1/25 000



CARACTERISTIQUES DES CRUES

Vitesse moyenne d'écoulement

- | | |
|--------------------|------------------|
| Faible 0 - 0,5 m/s | Cru de référence |
| Forte > 1m/s | Cru décennale |
| Non connue | Cru historique |

Montée de la crue

- | | |
|---------------|---------------------------------|
| Rapide 0 - 6h | Les repères de laisses de crues |
| Non connue | Stations de mesures en service |

Exemple de lecture vitesse forte - montée rapide - existence d'un repère



Direction Départementale
de l'Équipement de la Dordogne
Service Prospective et Environnement

Sources: DDE 24
IGN : BD-CARTO, SCAN-25
Fichier: StMedardExcAtlas - 09/2000



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Prise en compte du risque inondation dans l'aménagement en Dordogne

(photo)

Inondation du 20 janvier 1998 - Barnabé – Périgueux 24-

Doctrine et préconisations de la Mission Inter Services de l'Eau (MISE 24)

PREAMBULE

Partie 1 – Rappel des textes, des responsabilités et des objectifs

- 1 - Les textes de référence
- 2 - Les responsabilités
- 3 - Les enjeux et les objectifs

Partie 2 – La démarche pour l'évaluation de l'aléa

- 1 - Caractérisation de l'aléa
- 2 - Choix de la crue de référence
 - 2.1 - Définition réglementaire
 - 2.2 - Utilisation de la cartographie informative des zones inondables

Partie 3 – Prise en compte du risque inondation dans l'aménagement

- 1 - Dans les zones d'aléa fort
 - 1.1 - Pour les constructions et installations existantes
 - 1.2 - Pour les constructions et installations nouvelles
- 2 - Dans les zones d'aléa moyen ou faible
 - 2.1 - Pour les constructions et installations existantes
 - 2.2 - Pour les constructions et installations nouvelles

ANNEXE

Annexe 1 : Prescriptions susceptibles d'être imposées aux constructions autorisées en zone inondable

Annexe 2 : Références réglementaires et documentaires

Partie 1 : Rappel des textes, responsabilités et objectifs

1 – Textes de références

L'annexe I fournit la liste des principaux textes juridiques concernant le risque inondation et dont l'analyse est présentée ci-dessous par ordre chronologique :

- La loi du 22 juillet 1987, relative à la sécurité civile, aux incendies de forêts et aux risques majeurs, affirme le droit des citoyens à l'information sur les risques majeurs, et en particulier les risques naturels prévisibles, auxquels ils sont soumis.
- La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 (code de l'environnement, Livre II, titre 1^{er}), et le SDAGE du Bassin Adour-Garonne qui en découle, ont pour objectif notamment la conservation des champs d'expansion des crues, le libre écoulement des eaux et la protection contre les inondations.
- La circulaire interministérielle du 24 janvier 1994 définit la politique de l'État pour la prévention des inondations et la gestion des zones inondables. Elle pose le principe de l'interdiction de toute construction nouvelle là où les aléas sont les plus forts et exprime la volonté de contrôler strictement, voire d'interdire, l'extension de l'urbanisation dans les zones d'expansion des crues, définies par les plus hautes eaux connues. Elle réserve enfin les endiguements à la seule protection des lieux déjà fortement urbanisés. Son annexe fixe des règles précises, toutefois adaptables aux situations locales.
- La circulaire du Premier ministre du 2 février 1994 qui définit le niveau de référence à prendre en compte (plus hautes eaux connues).
- La loi du 2 février 1995 dite « loi Barnier » (Code de l'environnement, Livre V, chapitre 2), crée un outil spécifique à la prise en compte, à l'initiative du préfet, des risques naturels dans l'aménagement : les plans de prévention des risques (PPR) et son décret d'application du 5 octobre 1995.
- La circulaire d'application pour les PPR inondation du 24 avril 1996 reprend les principes de celle du 24 janvier 1994 pour la réglementation des constructions nouvelles et précise les règles applicables aux constructions existantes. Elle permet des exceptions aux principes d'inconstructibilité, visant à ne pas remettre en cause la possibilité, pour les occupants actuels, de mener une vie ou des activités normales. Elle permet des exceptions pour les centres urbains.

- La circulaire du 13 mai 1996 du ministère de l'Équipement qui précise que le caractère urbanisé ou non d'un espace doit s'apprécier en fonction de la réalité physique et non pas en fonction d'un zonage opéré par un plan d'occupation des sols.
- La loi SRU du 13 décembre 2000 qui impose la prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme.
- La circulaire du 30 avril 2002, complétée par la circulaire du 24 juillet 2002, précise la politique de l'État pour la gestion des espaces situés derrière les digues.
- La circulaire du 21 janvier 2003 relative au contrôle des digues de protection contre les inondations fluviales intéressant la sécurité publique.
- La loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages a notamment pour objectif de développer la conscience du risque en renforçant la concertation et l'information du public et de maîtriser le risque en oeuvrant en amont des zones urbanisées.
- La circulaire du 21 janvier 2004 relative à la maîtrise de l'urbanisme et à l'adaptation des constructions en zone inondable.
- La loi du 13 août 2004 de modernisation de la sécurité civile ayant pour objet la prévention des risques de toute nature, l'information et l'alerte des populations ainsi que la protection des personnes, des biens et de l'environnement contre les accidents, les sinistres et les catastrophes

2 – Les responsabilités

Les obligations

Selon les dispositions visées au nouvel article L.121-1 du code de l'urbanisme, les documents d'urbanisme doivent prendre en compte la prévention des risques naturels.

⇒ Dans les schémas de cohérence territoriale cette prise en compte des risques naturels doit être inscrite (code de l'urbanisme, article L 122.1) dans :

- Le rapport de présentation (objectifs à atteindre en matière de risques naturels)
- Le document d'orientation,
- Les documents graphiques (code de l'urbanisme, article R.122-1, al.2)

⇒ Les PLU doivent comprendre, dans leur rapport de présentation, une analyse des risques qui doit être prise en compte dans la délimitation du zonage et dans la rédaction du règlement et des orientations d'aménagement.

L'article R 123-11 du code de l'urbanisme permet de délimiter dans le PLU des secteurs dans lesquels les constructions sont interdites ou soumises à ces règles particulières. Ces règles peuvent être appliquées aux constructions existantes.

⇒ Les cartes communales doivent, selon des dispositions de l'article L 124 -2 du code de l'urbanisme, respecter les principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme Les cartes communales devront tenir compte dans les documents graphiques de l'existence de risques naturels dans la délimitation des secteurs constructibles et non constructibles.

Les PPR approuvés, qui constituent des servitudes d'utilité publique, doivent être annexés aux plans d'occupation des sols (POS) et aux plans locaux d'urbanisme (PLU) (article L 126-1 du code de l'urbanisme) de même que les éventuels arrêtés rendant opposables de façon anticipée certaines dispositions. A défaut d'exécution dans le délai de 3 mois prévu par l'article L 126-1 du code de l'urbanisme, le préfet procédera d'office à cette annexion.

Le préfet porte à la connaissance de l'autorité concernée toute information utile, dans le domaine du risque inondation, à l'élaboration ou à la révision des SCOT , des PLU et des cartes communales.

Il conviendra, à cet égard, tout particulièrement dans le cadre de l'association des services de l'État, d'aider les collectivités territoriales à déterminer dans les documents de planification, des objectifs d'urbanisation compatibles avec les objectifs de prévention des risques.

Le règlement national d'urbanisme (RNU) comporte des dispositions (article R 111-2) qui prévalent sur les dispositions d'un PLU/POS approuvé et permettent de refuser un permis de construire ou d'édicter des prescriptions en cas d'atteinte à la sécurité publique.

Les responsabilités pénales.

Plusieurs incriminations sont susceptibles d'être retenues dans le domaine des risques naturels tant en ce qui concerne les élus locaux que les services de l'État.

Au titre des articles L 121-2 et L 121-3 du nouveau code pénal complétés, notamment, par les articles L 221-6 et L 223-1, des délits non intentionnels peuvent être constitués, si des constructions en zone d'aléas sont autorisées en méconnaissance des obligations de sécurité ou prudence prévues par la loi ou les règlements.

Au titre du code de l'environnement (article L 515-24) , un maire peut, en outre, voir sa responsabilité engagée pour la délivrance d'une autorisation de construire sur une zone non constructible d'un PPRI.

La responsabilité pénale du maire peut être également engagée pour non-respect de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme à raison de la délivrance d'un permis de construire sans prescriptions spéciales dans une zone soumise au risque inondation.

L'élaboration du PPR engage la responsabilité des services instructeurs au niveau de la définition du risque prévisible. Cette responsabilité pourra être engagée après la survenance d'une catastrophe naturelle ; ce qui n'exclut pas la mise en cause de la responsabilité d'autres acteurs.

Cette responsabilité peut aussi être engagée sur le fondement de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

3 – Les enjeux et objectifs

↳ Informer les populations

↳ Interdire toute construction nouvelle dans les zones les plus dangereuses (hauteur d'eau et vitesse importantes)

↳ Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues dans les secteurs peu ou pas urbanisés pour ne pas aggraver les risques en amont et en aval

↳ Éviter les endiguements ou remblaiements nouveaux non justifiés par la protection des lieux à forts enjeux (économique, urbain..).

↳ Garantir l'équilibre et le bon état des milieux exposés aux crues (stockage, ralentissement, dissipation de l'énergie... mais aussi structuration des paysages, équilibre des écosystèmes...)

Partie 2 : La démarche pour l'évaluation de l'aléa

1 – Caractérisation de l'aléa

En règle générale, l'aléa est considéré comme fort au regard de la crue de référence, lorsque la hauteur d'eau dépasse 1 mètre (soulèvement des véhicules, impossibilité d'accès des secours)

Toutefois, certaines zones où la hauteur d'eau est inférieure à 1 mètre doivent être considérées en zone d'aléa fort si elles comportent un chenal préférentiel d'écoulement des eaux où les vitesses, sans pouvoir être prévues avec précision, peuvent être fortes.

		Vitesse		
		Faible (< 0,2m/s) (stockage)	Moyenne (écoulement)	Forte (> 0,5 m/s) (grand écoulement)
Hauteur	H < 0,50 m	Aléa faible	Aléa moyen	Aléa fort
	0,50 m < H < 1 m	Aléa moyen	Aléa moyen ^(*)	Aléa fort
	H > 1 m	Aléa fort	Aléa fort	Aléa fort

(¹) L'expérience a montré que plus de 0,50 m d'eau rend impossible le déplacement d'un enfant ou d'une personne âgée. Pour cette raison, dans les secteurs où la montée des eaux est rapide et ne permet pas de disposer d'un temps suffisant pour garantir une évacuation complète, l'aléa sera qualifié de fort.

2 – Choix de la crue de référence

2-1 – Définition réglementaire

Les circulaires du 24 janvier 1994, du 2 février 1994 et du 24 avril 1996 définissent les règles à appliquer aux zones inondables par rapport à la crue de référence dont la définition est la suivante :

« la crue de référence est la plus forte crue connue autrement appelée Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) ou, dans le cas où celle-ci serait plus faible que la crue centennale, cette dernière ».

Les guides méthodologiques pour l'élaboration des PPR reprennent les règles à appliquer aux zones inondables par rapport à la crue de référence.

2-2 - Utilisation de la cartographie informative des zones inondables pour la définition de la crue de référence

La cartographie informative des zones inondables trouve son origine dans la circulaire de 1994 qui préconise l'élaboration d'atlas des zones inondables et s'inscrit dans les recommandations du SDAGE Adour-Garonne.

L' « Atlas » des zones inondables a été établi sur tous les cours d'eau majeurs du département et leurs affluents (pour plus de 200 communes) :

- La Dronne, le Dropt et le Céou
- L'Isle et l'Auvézère
- La Dordogne

Ce travail a été confié au Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement de Bordeaux. La méthode retenue a été la suivante :

- Enquête sous forme de questionnaires adressés à un échantillon d'habitants riverains.
- Entretiens sur le terrain avec les élus et les services
- Repérage des laisses de crues et autres témoignages physiques
- Analyse et synthèse des données
- Elaboration sous SIG des cartes au 1/25 000ème représentant les limites de trois crues retenues : la crue fréquente, la crue décennale, la crue historique.

Partie 3

Prise en compte du risque inondation dans l'aménagement

A défaut de disposer de Plan de Prévention des Risques (PPR) et d'étude hydraulique permettant de caractériser les crues (hauteur d'eau et vitesses d'écoulement), les principes et préconisations suivantes seront appliqués. Les principes sont modulés selon des zones d'aléas qui ont été regroupées et en distinguant les constructions existantes des constructions neuves.

Les secteurs urbanisés et non urbanisés sont définis et assimilés aux « parties actuellement urbanisées (PAU) » au sens du Code de l'Urbanisme et de la jurisprudence.

1 Dans la zone d'aléa fort (située a priori dans l'enveloppe de la crue décennale) dénommée zone 1

Ce secteur est le plus exposé en raison des hauteurs d'eau constatées, des vitesses d'écoulement des eaux atteintes (zones de grand écoulement) et des fréquences de retour élevées des crues (décennales).

1-1- Pour les constructions et installations existantes

↳ **Sont autorisés le confortement, l'entretien et les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation, agricole et d'activité.**

L'importance de cette extension possible est laissée à l'appréciation de l'instructeur sachant que :

- elle n'excèdera pas (au moment de la publication de l'atlas) une quinzaine de m² pour une habitation et une cinquantaine de m² pour d'autres usages
- elle variera à l'intérieur de cette fourchette en fonction du degré de vulnérabilité de la construction,
- toutes précautions auront été prises pour limiter la vulnérabilité des locaux créés (voir annexe 1).

↳ **Tout changement de destination des constructions est interdit.**

↳ **Les terrains de camping peuvent être modernisés, sans toutefois en augmenter la capacité**

Ils disposeront d'un système d'information, d'alerte et d'évacuation des usagers. Les installations exposées seront autant que possible conçues pour être amovibles et enlevées en dehors de la période d'ouverture.

S'agissant des bâtiments situés sur les terrains de camping, seules sont autorisées les extensions mesurées de bâtiments existants ainsi que la réalisation de bâtiments à vocation sanitaire. Ces autorisations seront assorties de prescriptions visant à limiter la vulnérabilité des locaux réalisés (voir annexe 1).

↳ **Les équipements publics peuvent être réhabilités. Une extension de capacité ne sera qu'exceptionnellement accordée.**

Une extension de capacité pourra être autorisée si :

- l'espace correspondant ne peut pas être localisé sur un autre endroit
- les locaux créés sont adaptés au risque de crue (voir annexe 1).
- Les locaux existants n'accueillent pas de personnes à faible mobilité ou des enfants (locaux médicaux, écoles, maison de retraite, de repos...)
- Les locaux existants ne remplissent pas un rôle important au moment des crises (bâtiment pompiers, gendarmerie, mairies, locaux techniques des collectivités ou de l'Etat, équipement de santé...)

↳ **Les aires de jeux et de sport peuvent être modernisées et étendues**

sous réserve que leurs équipements ne perturbent pas l'écoulement des eaux et n'aient pas d'effets aggravants sur l'aléa inondation. Les aménagements au sol doivent être conçus pour résister aux effets de crues.

↳ **La reconstruction à l'identique est autorisée**

sous réserve que le sinistre ne provienne pas d'une inondation

1-2- Pour les constructions et installations nouvelles

↳ **Toutes constructions neuves, quelle qu'en soit la destination, en dehors des bâtiments annexes cités au 1.1 ci-dessus, seront interdites sur le fondement de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Cette disposition s'applique dans toutes les communes, qu'elles disposent ou non d'un document d'urbanisme.**

La possibilité d'autoriser une construction nouvelle dans un espace libre interstitiel de PAU (dent creuse) sera néanmoins examinée au cas par cas. L'autorisation sera assortie de l'obligation d'implanter le plancher habitable au niveau de la crue historique.

Les bâtiments abritant des activités nautiques pourront toutefois être autorisés à la condition que soient respectées les prescriptions visant à réduire la vulnérabilité des locaux.

↳ **Les aires de jeux et de sport peuvent être autorisées**

sous réserve que leurs équipements ne perturbent pas l'écoulement des eaux et n'aient pas d'effets aggravants sur l'aléa inondation. Les aménagements au sol doivent être conçus pour résister aux effets de crues.

↳ **Les piscines peuvent être autorisées**

sous réserve qu'elles soient balisées et n'entraînent pas d'aménagement hors sol

2- Dans la zone d'aléas moyen et faible (située a priori entre la limite de la crue décennale et la limite de la crue historique) dénommée zone 2.

Dans cette zone, l'intensité du risque (aléa moyen à faible) est moindre qu'en zone 1. Toutefois, certains secteurs de cette zone peuvent être concernés par un aléa fort (hauteur d'eau supérieure à 1m en crue historique et/ou vitesse d'écoulement supérieure à 0,5 m/s) et à ce titre les prescriptions « zones 1 » leur seront appliquées.

Des constructions nouvelles peuvent être accueillies sous réserve du respect de mesures de prévention. Les champs d'expansion des crues doivent y être préservés.

2-1 – Pour les constructions et installations existantes

Possibilités d'extension, de changements de destination et de réalisation de bâtiments annexes aux bâtiments d'exploitation ou d'activités

Demeure la nécessité d'imposer toutes prescriptions visant à limiter la vulnérabilité des bâtiments (voir annexe 1).

Pas de possibilités d'extension de capacités pour certains établissements recevant du public

En particulier ceux accueillant des personnes à faible mobilité ou des enfants (locaux médicaux, écoles, maison de retraite, de repos...) et ceux remplissant un rôle important au moment des crises (bâtiment pompiers, gendarmerie, mairies, locaux techniques des collectivités ou de l'Etat, équipement de santé...)

2-2 Pour les constructions et installations nouvelles

En dehors des parties actuellement urbanisées (PAU) de la commune, toute construction nouvelle est interdite

A l'intérieur des parties actuellement urbanisées (PAU) de la commune, les constructions peuvent être acceptées à la condition que la cote du plancher habitable soit au moins égale à celle de la crue historique (et sous réserve que la hauteur d'eau estimée en cas de crue historique sur le terrain d'emprise du projet soit inférieure à 1m, puisque dans ce cas les préconisations de la zone 1 sont applicables).

La hauteur d'eau estimée sur le terrain objet du projet en cas de crue historique sera appréciée au vu d'un relevé topographique rattaché NGF produit par le pétitionnaire et qui comprendra.

- La cote TN au niveau de l'emprise du bâtiment
- La cote de la crue historique au droit du projet, extrapolée à partir de la laisse de crue indiquée sur l'Atlas des zones inondables.

Les établissements publics les plus sensibles seront interdits, tels ceux

- accueillant des personnes à faible mobilité ou des enfants (locaux médicaux, écoles, maison de retraite, de repos...)
- remplissant un rôle important au moment des crises (bâtiment pompiers, gendarmerie, mairies, locaux techniques des collectivités ou de l'Etat, équipement de santé...)

ANNEXE 1 -

Prescriptions susceptibles d'être imposées aux constructions autorisées en zone inondable

<i>Nature de la prescription</i>	<i>Contexte de la prescription</i>
Les remblais sont interdits pour toute construction, sauf s'ils correspondent à l'emprise du bâtiment et sont protégés contre l'érosion et le ruissellement	
- le plancher habitable sera situé au moins au niveau de la cote de la crue historique	pour les constructions nouvelles à usage d'habitation autorisées en zone 2
- obligation de démonter et d'enlever, de début décembre à fin avril, les structures légères (serres - équipements d'aires de jeux...) susceptibles de faire obstacle à la circulation des eaux.	En complément des autorisations concernant des bâtiments annexes, et installations (aires de jeux - mobilier urbain) en zone inondable.
- obligation de signaler l'inondabilité des lieux et les précautions à prendre en cas d'alerte.	pour les aires de jeux, terrains de camping, équipements et infrastructures publics accueillant du public.
- le stockage des matières ou objets sensibles à l'eau devra être réalisé à un niveau au moins égal à la cote de crue historique	pour les extensions ou création de bâtiments à usage agricole et d'activités principalement autorisées en zone 1, 2 .
- les bâtiments devront être accessibles par une voie entièrement située au dessus de la cote de crue historique	pour la création d'établissements recevant du public
- les citernes, réservoirs et tout autre dispositif ou objet susceptible de flotter doivent être arrimés de façon à résister aux effets d'une crue historique	pour toutes extensions et constructions autorisées en zone inondable.

<i>Nature de la prescription</i>	<i>Contexte de la prescription</i>
<p>- les réseaux électriques intérieurs et ceux situés en aval des appareils de comptage, existant au dessous de la cote de la crue historique, doivent être dotés d'un dispositif coupe circuit. Lors d'une installation, une réfection ou un remplacement, les réseaux électriques et téléphoniques doivent être placés au dessus de la cote de la crue historique ou, en cas d'impossibilité technique, dotés de dispositifs étanches.</p>	<p>à l'occasion de travaux de modernisation, d'extension et de création de constructions quelle qu'en soit la destination, en zone inondable.</p>
<p>- les installations sanitaires devront respecter les prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> . assainissement collectif : <ul style="list-style-type: none"> * raccordement obligatoire avec un branchement étanche (tuyau - boîte de raccordement et tampon) et un système empêchant le retour des eaux usées, * orifices d'évacuation des installations à munir d'un obturateur efficace en cas de submersion, toutes les fois où ils ne peuvent être situés au dessus de la cote de la crue historique. . assainissement autonome : <ul style="list-style-type: none"> * eaux vannes : fosse étanche vidée et remise en eau après chaque saison, * eaux ménagères : lit filtrant aménagé avec éventuellement rejet du trop plein dans un fossé 	<p>pour toutes constructions nouvelles à usage d'habitation autorisées en zone inondable.</p>
<p>- les fondations des constructions doivent être conçues de façon à résister à des affouillements, à des tassements et à des érosions localisées.</p>	<p>pour les extensions de bâtiments ou création d'annexes en zone 1 et 2</p>
<p>- les matériaux de structures particulièrement sensibles à l'eau sont interdits au dessous de la cote de la crue historique. Une arase étanche doit être réalisée au dessus de cette cote afin d'éviter les remontées capillaires.</p>	<p>pour toutes extensions, constructions et installations non amovibles autorisées en zone inondable.</p>

<i>Nature de la prescription</i>	<i>Contexte de la prescription</i>
- les menuiseries, les revêtements de sols et de murs, les isolations et autres éléments de construction sous la cote de la crue historique doivent être conçus pour résister aux pressions hydrostatiques correspondant à la crue historique.	pour toutes extensions, constructions et installations non amovibles autorisées en zone 1 et 2.
- les planchers et les structures situés au-dessous de la cote de la crue historique doivent être conçus pour résister aux pressions hydrostatiques correspondant au moins à la crue historique.	pour toutes extensions, constructions et installations non amovibles autorisées en 1 et 2.
- les dépôts et stockages de produits dangereux pour la sécurité et la salubrité publiques doivent être placés au dessus de la cote de crue historique. Si pour des impératifs techniques justifiés, cela n'est pas réalisable, un dispositif étanche et résistant aux effets d'une crue historique est admis.	pour toutes extensions et constructions

ANNEXE 2

REFERENCES REGLEMENTAIRES ET DOCUMENTAIRES

- Loi 87.565 du 22 juillet 1987, relative à l'organisation de la sécurité civile, la protection et la prévention des risques majeurs, le droit à l'information du citoyen et la maîtrise de l'urbanisation.
 - Loi du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau ». Elle rappelle dans son article 2 (Code de l'environnement, article L 211-1) le principe du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations.
 - Loi du 2 février 1995 dite « loi Barnier », relative au renforcement de la protection de l'environnement. Elle pose le principe de précaution selon lequel l'absence de certitudes, compte-tenu des connaissances scientifiques et techniques du moment, ne doit pas retarder l'adoption de mesures effectives et proportionnées visant à prévenir un risque de dommages graves et irréversibles à un coût économiquement acceptable (code de l'environnement, article L 110-1). Elle définit les risques juridiques des plans de prévention des risques naturels prévisibles (code de l'env., Livre V, chapitre 2).
 - Loi du 13 août 2004 de modernisation de la sécurité civile ayant pour objet la prévention des risques et la protection des personnes par la préparation et la mise en œuvre de moyens appropriés (Etat, collectivités territoriales)
 - Loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages. Elle a notamment pour objectif de développer la conscience du risque en renforçant la concertation et l'information du public et de maîtriser le risque en oeuvrant en amont des zones urbanisées.
 - Code de l'urbanisme : articles L 112-1 , R 123.1, R 111-2
-
- Circulaire 88.67 du 20 juin 1988. Elle précise les relations entre les risques naturels et les documents d'urbanisme, l'obligation pour l'État de définir le risque et celle de la commune de le prendre en compte dès lors que celui-ci est connu et avéré.
 - Circulaire interministérielle (Équipement – Environnement) du 24 janvier 1994, relative à la prévention des inondations et à la gestion des risques. Elle précise la politique à appliquer en la matière.
 - Circulaire interministérielle (Équipement – Environnement) du 24 avril 1996. Elle institue le principe des plus hautes eaux connues (PHEC) comme crue de référence et définit la notion de « centre urbain.
 - Plans de prévention des risques naturels prévisibles – Guide général (MATE et MELT 1997).
 - Plans de prévention des risques naturels prévisibles . Guide méthodologique risque inondation (MATE et MELT 1999).
 - La cartographie informative – Guide (DIREN Midi-Pyrénées et Géosphair 2000).

Département de la Dordogne

COMMUNE DE SAINT-MEDARD-D'EXCIDEUIL

Plan Local d'Urbanisme

*Liste des changements de destination suite à la modification simplifiée n°1
approuvée le 28.09.2017*



Bureau d'études en urbanisme,
environnement et paysage
36 cours Tourny 24000 PERIGUEUX
contact@behlc.fr // www.behlhc.fr

BÂTIMENTS REMARQUABLES SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5, ALINÉA 14 DU CODE DE L'URBANISME

Article L.123-1-5, alinéa 14 : « Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

► Lieu-dit Gandumas :

Description des bâtiments : ancien corps de ferme.

Référence cadastrale : AB49

Zone du PLU : zone agricole (A)

