



COMMUNE de **COUX-ET-BIGAROQUE**



PLAN LOCAL D'URBANISME

5- REGLEMENT D'URBANISME

PLU arrêté par délibération du Conseil municipal du 9 avril 2015

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal du

Mai 2016



Cabinet NOËL
Urbanistes conseil



Cabinet NOËL, urbanistes
20 Place Pey-Berland - 33 000 BORDEAUX
Tél : 05 56 48 28 55
E-mail : noel.urbaniste@gmail.com

Philippe MOREL - GEREA
12 Allée François Magendie - 33 650 MARTILLAC
Tél : 05 56 64 82 23 - Fax : 05 56 64 49 25
E-mail : contact@gerea.fr

SOMMAIRE

<i>TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES.....</i>	<i>4</i>
<i>TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</i>	<i>9</i>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	10
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	24
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	31
<i>TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</i>	<i>34</i>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	35
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUy	41
<i>TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</i>	<i>45</i>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	46
<i>TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</i>	<i>50</i>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Np.....	51
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	54
<i>ANNEXES.....</i>	<i>61</i>

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1 à L.123-20 ainsi que R 123.1 à R 123.14 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune **de COUX-ET-BIGAROQUE**.

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

1°- Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111-2 à R111-24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R 111-2, R 111-4, R 111-15, R 111-21 qui restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111-1 dudit code.

Les articles suivants sont applicables en PLU :

Art R 111-2 ; *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

Art R 111-4 ; *Le projet peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

Art R 111-15 ; *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du code de l'environnement. Le projet ne peut être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par sa situation, son importance ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

Art R 111-21 ; *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

2°- 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 espaces boisés, en application des articles L.341.5 et suivants du Code Forestier. En application de l'article R.421.3.1 du Code de l'Urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constructive du dossier de demande de permis de construire.

- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme

- Conformément aux articles L.134.5 et suivants du Code forestier, dans le cadre de la lutte contre les incendies, le débroussaillage, à la charge du propriétaire, est obligatoire « *aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres (le maire peut porter cette obligation à 100 mètres) ; aux abords des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie* » (articles L.134.6 du Code forestier).

- Les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.

3°- S'ajoutent sur la totalité du territoire communal, aux règles propres au Plan local d'urbanisme, des prescriptions complémentaires, concernant les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "tableau des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126.1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1) **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, sont au nombre de 3 :

Zone UA : zone centrale du bourg ; secteur UAa : hameaux anciens.

Zone UB : zone urbaine d'extension du bourg ancien.

Zone UC : zone urbaine de moindre densité, d'extension des hameaux.

Zone UE : zone urbaine affectée à des projets d'équipements publics.

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

Zone 1AU : zone à urbaniser à vocation d'habitat.

Zone 1AUY : zone à urbaniser à vocation d'activités artisanales.

3) **Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV :

Zone A : à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4) **Les zones naturelles ou forestières** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V :

Zone Np : zone naturelle de stricte protection.

Zone N : zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé. Elle comprend :

- **Des secteurs Nh**, secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), pouvant permettre la réalisation de quelques constructions complémentaires.
- **Des secteurs Nt1, Nt2, Nt2h**, d'accueil touristique
- **Des secteurs de zone Ns et Ne** correspondant à des équipements communaux.

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

6) **Les bâtiments localisés en zone A ou N**, identifiés dans les documents graphiques, pouvant faire l'objet d'un **changement de destination** dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site (article L123-1-5 .II du code de l'urbanisme).

7) **Les éléments de patrimoine** (article L123-1-5.III.2° alinéa du code de l'urbanisme) (paysage, quartiers, monuments...) à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier : le document 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.

ARTICLE 4 - NORMES RELATIVES AU STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 123.1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

ARTICLE 6 - PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises aux articles R.421-26 à R421-29 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 7 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Tout terrassement ou modification du sol (creusement de cave, de piscine, de mare ou d'étang) situé dans les zones archéologiques repérées sur le document graphique seront soumis pour avis au Conservateur Régional de l'Archéologie. En cas d'autorisation de démolition d'un bâtiment, la conservation des parties en sous-sol pourra être exigée.

ARTICLE 8 - DISPOSITIONS GENERALES

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones du P.L.U. et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement.

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sur l'ensemble du territoire communal dès lors que le projet respecte les servitudes d'utilité publique (notamment les Plans de Prévention des Risques) et que la reconstruction intervient dans un délai de 5 ans à compter de la date du sinistre.

ARTICLE 9 - RAPPEL DE PROCEDURE

1) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (cf. art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme et délibération du Conseil Municipal).

2) Les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

3) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme (les catégories de coupes exemptées d'autorisation préalable, sont rappelées en annexe du présent règlement).

4) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés en application des articles L.311.2 à L.313.5 et R.311.1 à R.313.3 du Code Forestier. Ils sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L.130.1 du Code de l'Urbanisme). En application de l'article R.421.3.1 du Code de l'Urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constructive du dossier de demande de permis de construire.

5) Les règles de débroussaillage doivent respecter l'article L322-3 du code forestier.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

Elle recouvre les noyaux bâtis anciens denses, qui présentent une forme urbaine relativement homogène, où les constructions sont implantées majoritairement en ordre continu et à l'alignement des emprises publiques.

Elle correspond à la zone centrale du bourg du Coux-et-Bigaroque, qui a vocation à accueillir des habitations, des commerces, des services et des équipements complémentaires à l'habitat.

L'objectif est de pérenniser la morphologie propre au centre, de promouvoir une certaine densité bâtie et de conserver en la renforçant l'activité centrale, l'habitat, le logement et le commerce de proximité.

Elle présente des secteurs de zone UAa.

Ils correspondent au village ancien de Bigaroque et aux noyaux bâtis anciens denses des villages.

L'objectif est de pérenniser la morphologie de ces secteurs et de promouvoir une certaine densité bâtie, respectueuse du caractère du bâti ancien.

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

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières,
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les constructions à usage industriel, les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UA.2,
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UA.2.

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'usager, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.

Dans le secteur UAa,

Tout aménagement, restauration ou extension devra respecter la volumétrie et les caractéristiques d'origine du bâti, le paysage naturel et bâti et l'organisation traditionnelle de l'habitat.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit 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 être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2) Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées (Zone UAa des hameaux de Bigaroque et Lanceplaine)

Lorsque le schéma d'assainissement prévoit une zone d'assainissement collectif et que le réseau public n'est pas mis en place, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur et au contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau d'assainissement collectif, dès sa mise en place.

En l'absence de réseau collectif.

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur, et contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau d'assainissement collectif et conforme au schéma d'assainissement.

3) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

4) Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Il peut être prévu un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 4° alinéa du code de l'urbanisme sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres.

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

ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit être implantée en limite de voie publique où à l'alignement des constructions existantes pour maintenir une cohérence avec le bâti existant.

Des implantations autres sont possibles :

- Pour des extensions de bâtiments existants,
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes non habitables tels que garage, remise, dépôt...,
- Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, ou sur un terrain où une construction déjà implantée en bordure de voie empêche le respect de la règle générale.

ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, une distance au moins égale à 3 mètres sera respectée.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMUM

Définition : La hauteur est la différence de niveau avec le sol naturel avant terrassement. Elle est calculée à l'égout du toit.

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

La hauteur d'une construction est limitée à la hauteur moyenne des constructions limitrophes, avec une tolérance de un mètre.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le CAUE (document en annexe et disponible en mairie).

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

Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture traditionnelle ancienne

- Toitures

Conserver les volumes d'origine à forte pente et les matériaux de couverture existants, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice. Des matériaux de même nature seront employés pour les travaux de restauration, ainsi que pour les extensions. Seuls des matériaux plats, de teinte sombre et unie, seront admis.

- Façades

Conserver ou retrouver le traitement originel des façades (utilisation de tonalités ton pierre, sable, miel, ocre blond, pour crépi et enduits – cf. annexes)

Dans le cadre d'une extension, une harmonie dans le traitement des façades devra être trouvée.

- Ouvertures et fermetures

Les teintes des enduits et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

Constructions neuves

- Volumétrie

Les constructions neuves devront présenter des volumes simples. Elles devront adopter un plan simple, à base rectangulaire. Les volumes des constructions devront s'harmoniser avec le contexte des volumes traditionnels environnants. Les styles néo-régionalistes sont proscrits.

- Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, qui respectent une pente minimum de 35%.

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

- pour la réalisation de toitures végétalisées, et terrasse,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées, ils devront suivre la pente de la toiture
- pour des annexes de constructions ou vérandas.
- pour des constructions publiques.

- Façades

Les teintes des enduits et des menuiseries extérieurs devront s'adapter au contexte architectural et paysager environnant.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux (tels que briques creuses, parpaings,..) fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

- Ouvertures

Les baies vitrées répondant aux usages actuels sont autorisées.

Les teintes des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

- Clôtures, murets et portails

Les murs qui assurent la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel ils se raccordent.

Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

La hauteur des clôtures sur voie sera limitée à 1,60 mètres.

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, ...) doivent être harmonisées avec le gros œuvre de la construction.

Construction contemporaine

Les constructions neuves d'expression architecturale contemporaine pourront s'affranchir de la typologie traditionnelle.

Bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, véranda

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal, et présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les dispositions générales dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif

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

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

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

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

Pour les bâtiments agricoles, en cas de bardage ou de couvertures métalliques, ils seront de teinte sombre afin de minimiser leur impact sur le paysage.

Clôtures

Clôtures sur voies (publiques ou privées)

Leur hauteur ne pourra dépasser 1,60 m de hauteur.

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. Elles doivent être implantées à l'alignement.

Clôtures en limites séparatives

Leur hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres.

Equipements techniques privés

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les plantations, les essences locales seront privilégiées.

Le cahier de recommandations paysagères réalisé par le CAUE constituera un document de référence.

Par ailleurs, l'ARS conseille une diversification des plantations afin de limiter les effets sur la santé pour les populations sensibles en diminuant l'implantation d'espèces fortement allergènes comme les bouleaux, les cyprès, les frênes, les platanes, etc. Il est recommandé de consulter le site internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique : <http://www.pollens.fr/accueil.php>.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCE ET DE SERVICES

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UB recouvre 3 secteurs en continuité ou à proximité du centre-bourg :

- la zone d'extension Ouest du bourg centre, entre bourg et Croix de Sirey,
- le secteur Nord, qui s'est développé dans le prolongement du bourg en suivant la voie RD.703,
- au Nord-Ouest du bourg, lieu-dit La Brunie et la Croix de Cazenac au Sud de la VC n°1.

Il s'agit d'un tissu bâti majoritairement sous la forme de petits lotissements ou constructions individuelles sur parcelles.

La zone UB est entièrement située à l'intérieur du périmètre relevant de l'assainissement collectif. Elle est couverte en grande partie par le réseau d'assainissement collectif.

Au sein de la zone UB, l'objectif est de permettre le « remplissage » des espaces non bâtis et une certaine densification de la zone compte tenu de son rôle de confortement du bourg.

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

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières,
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les constructions à usage industriel, les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UB.2,
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UB.2.

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'utilisateur, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit 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 être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2) Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :

Lorsque le schéma d'assainissement prévoit une zone d'assainissement collectif et que le réseau public n'est pas mis en place, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur et au contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau d'assainissement collectif, dès sa mise en place.

3) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire

particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

4) Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Il peut être prévu un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 4° alinéa du code de l'urbanisme sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres.

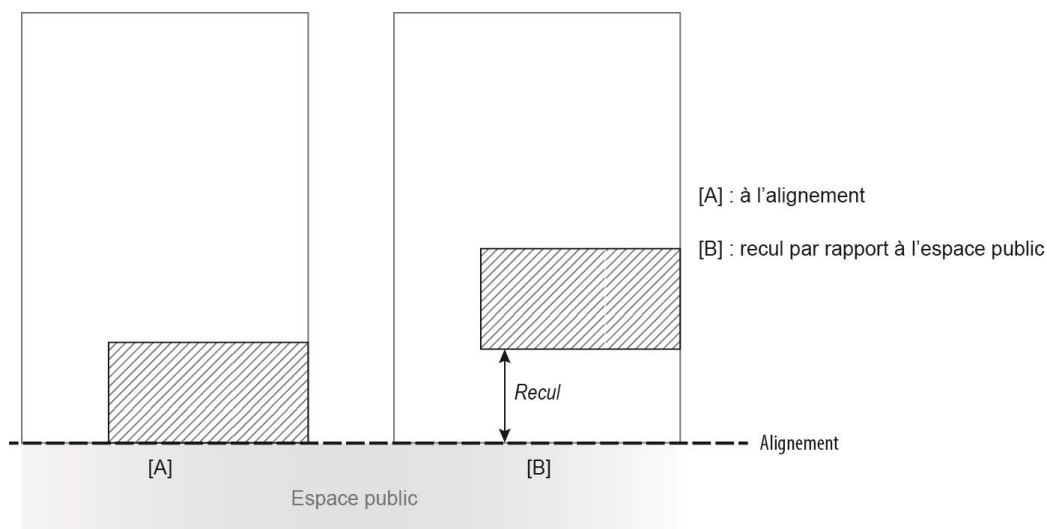
Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement (limite du domaine public). Un recul du portail de 3m est par ailleurs imposé.



Des implantations autres sont possibles :

- Pour poursuivre des alignements dans la continuité de façades existantes,

- Dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants,
- Le long des voies créées dans des opérations de lotissements ou d'ensembles de logements pour une meilleure adaptation au plan de masse de l'opération.

ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, une distance au moins égale à 3 mètres sera respectée.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions n'est pas à usage d'habitation ou, lorsqu'il s'agit d'annexe à la construction principale.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 40% de la surface du terrain.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMUM

Non réglementé.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le CAUE (document en annexe et disponible en mairie).

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

Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture traditionnelle ancienne

- Toitures

Conserver les volumes d'origine à forte pente et les matériaux de couverture existants, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice. Des matériaux de même nature seront employés pour les travaux de restauration, ainsi que pour les extensions. Seuls des matériaux plats, de teinte sombre et unie, seront admis.

- Façades

Conserver ou retrouver le traitement original des façades (utilisation de tonalités ton pierre, sable, miel, ocre blond, pour crépi et enduits – cf. annexes).

Dans le cadre d'une extension, une harmonie dans le traitement des façades devra être trouvée.

- Ouvertures et fermetures

Les teintes des enduits et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

Constructions neuves

- Volumétrie

Les constructions neuves devront présenter des volumes simples. Elles devront adopter un plan simple, à base rectangulaire. Les volumes des constructions devront s'harmoniser avec le contexte des volumes traditionnels environnants. Les styles néo-régionalistes sont proscrits.

- Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, qui respectent une pente minimum de 35%,

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

- pour la réalisation de toitures végétalisées, et terrasse,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées, ils devront suivre la pente de la toiture
- pour des annexes de constructions ou vérandas.
- pour des constructions publiques.

- Façades

Les teintes des enduits et des menuiseries extérieurs devront s'adapter au contexte architectural et paysager environnant.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux (tels que briques creuses, parpaings,...) fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

- Ouvertures

Les baies vitrées répondant aux usages actuels sont autorisées.

Les teintes des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

- Clôtures, murets et portails

Les murs qui assurent la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel ils se raccordent.

Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

La hauteur des clôtures sur voie sera limitée à 1,60 mètres.

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, ...) doivent être harmonisées avec le gros œuvre de la construction.

Construction contemporaine

Les constructions neuves d'expression architecturale contemporaine pourront s'affranchir de la typologie traditionnelle.

Bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, véranda

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal, et présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les dispositions générales dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif

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

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

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivant sont interdits pour un usage extérieur :

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

Pour les bâtiments agricoles, en cas de bardage ou de couvertures métalliques, ils seront de teinte sombre afin de minimiser leur impact sur le paysage.

Clôtures

Clôtures sur voies (publiques ou privées)

Leur hauteur ne pourra dépasser 1,60 m de hauteur.

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. Elles doivent être implantées à l'alignement.

Clôtures en limites séparatives

Leur hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres.

Equipements techniques privés

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

Pour les plantations, les essences locales seront privilégiées.

Le cahier de recommandations paysagères réalisé par le CAUE constituera un document de référence.

Par ailleurs, l'ARS conseille une diversification des plantations afin de limiter les effets sur la santé pour les populations sensibles en diminuant l'implantation d'espèces fortement allergènes comme les bouleaux, les cyprès, les frênes, les platanes, etc. Il est recommandé de consulter le site internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique : <http://www.pollens.fr/accueil.php>.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

ZONE URBAINE A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

Elle correspond à un ensemble de zones bâties qui se sont appuyées sur un noyau bâti ancien et ont connu un développement récent.

Elle constitue une zone urbaine de moindre densité, avec essentiellement un habitat formé de maisons individuelles. Il s'agit d'une zone relevant de l'assainissement individuel.

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

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières,
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les constructions à usage industriel, les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UC.2,
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UC.2.

ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'utilisateur, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit 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 être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2) Assainissement

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur, et contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau d'assainissement collectif et conforme au schéma d'assainissement.

3) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

4) Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

Il peut être prévu un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 4° alinéa du code de l'urbanisme sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres.

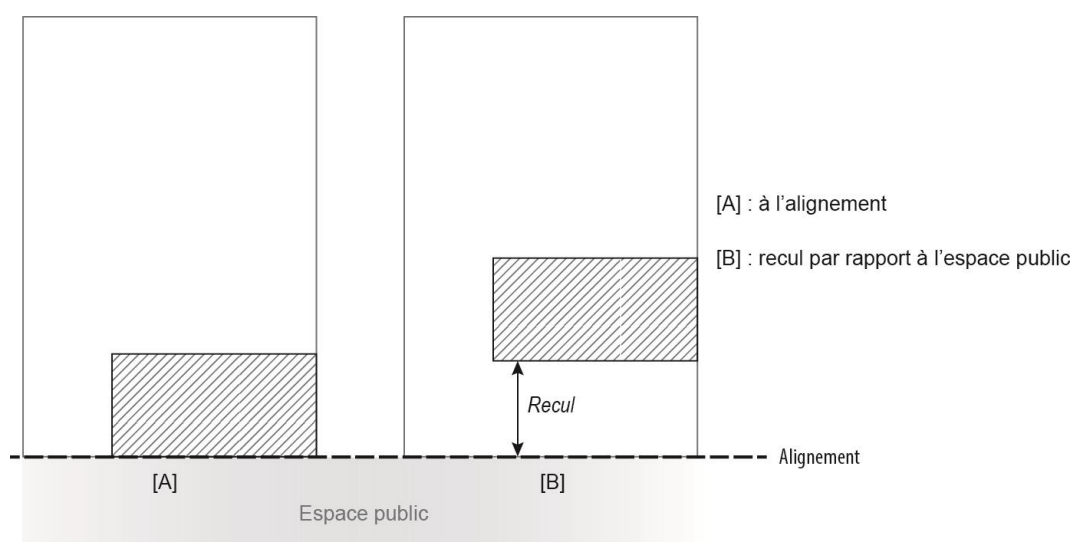
Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

ARTICLE UC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres de la limite du domaine public. Un recul du portail de 3m est par ailleurs imposé.



Des implantations autres sont possibles :

- pour poursuivre des alignements dans la continuité de façades existantes,
- dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants,
- le long des voies créées dans des opérations de lotissements ou d'ensembles de logements pour une meilleure adaptation au plan de masse de l'opération.

ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, une distance au moins égale à 3 mètres sera respectée.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions n'est pas à usage d'habitation ou, lorsqu'il s'agit d'annexe à la construction principale.

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 30% de la surface du terrain.

ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMUM

Non règlementé.

ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le CAUE (document en annexe et disponible en mairie).

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

Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture traditionnelle ancienne

- Toitures

Conserver les volumes d'origine à forte pente et les matériaux de couverture existants, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice. Des matériaux de même nature seront employés pour les travaux de restauration, ainsi que pour les extensions. Seuls des matériaux plats, de teinte sombre et unie, seront admis.

- Façades

Conserver ou retrouver le traitement originel des façades (utilisation de tonalités ton pierre, sable, miel, ocre blond, pour crépi et enduits – cf. annexes)

Dans le cadre d'une extension, une harmonie dans le traitement des façades devra être trouvée.

- Ouvertures et fermetures

Les teintes des enduits et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

Constructions neuves

- Volumétrie

Les constructions neuves devront présenter des volumes simples. Elles devront adopter un plan simple, à base rectangulaire. Les volumes des constructions devront s'harmoniser avec le contexte des volumes traditionnels environnants. Les styles néo-régionalistes sont proscrits.

- Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, qui respectent une pente minimum de 35%,

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

- pour la réalisation de toitures végétalisées, et terrasse,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées, ils devront suivre la pente de la toiture
- pour des annexes de constructions ou vérandas.
- pour des constructions publiques.

- Façades

Les teintes des enduits et des menuiseries extérieurs devront s'adapter au contexte architectural et paysager environnant.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux (tels que briques creuses, parpaings,...) fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

- Ouvertures

Les baies vitrées répondant aux usages actuels sont autorisées.

Les teintes des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

- Clôtures, murets et portails

Les murs qui assurent la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel ils se raccordent.

Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

La hauteur des clôtures sur voie sera limitée à 1,60 mètres.

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, ...) doivent être harmonisées avec le gros œuvre de la construction.

Construction contemporaine

Les constructions neuves d'expression architecturale contemporaine pourront s'affranchir de la typologie traditionnelle.

Bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, véranda

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal, et présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les dispositions générales dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif

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

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

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivant sont interdits pour un usage extérieur :

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

Pour les bâtiments agricoles, en cas de bardage ou de couvertures métalliques, ils seront de teinte sombre afin de minimiser leur impact sur le paysage.

Clôtures

Clôtures sur voies (publiques ou privées)

Leur hauteur ne pourra dépasser 1,60 m de hauteur.

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. Elles doivent être implantées à l'alignement.

Clôtures en limites séparatives

Leur hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres.

Equipements techniques privés

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

Pour les plantations, les essences locales seront privilégiées.

Le cahier de recommandations paysagères réalisé par le CAUE constituera un document de référence.

Par ailleurs, l'ARS conseille une diversification des plantations afin de limiter les effets sur la santé pour les populations sensibles en diminuant l'implantation d'espèces fortement allergènes comme les bouleaux, les cyprès, les frênes, les platanes, etc. Il est recommandé de consulter le site internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique : <http://www.pollens.fr/accueil.php>.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

ZONE URBAINE AFFECTEE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone localisée au bourg, réservée à des projets en matière d'équipements publics. Elle a fait l'objet d'une ZAD, qui prévoit l'agrandissement de l'école, la réalisation d'équipements sportifs ou communaux (ateliers municipaux).

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

ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations qui ne sont pas liées à un équipement public et de service lié et nécessaire à l'activité de la zone.

ARTICLE UE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation si elles sont liées et nécessaires au gardiennage des équipements de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2) Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :

Lorsque le schéma d'assainissement prévoit une zone d'assainissement collectif et que le réseau public n'est pas mis en place, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur et au contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau d'assainissement collectif, dès sa mise en place.

3) Eaux pluviales

Pour tout aménagement, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain devront être mis en place de telle sorte que les débits à l'exutoire de l'opération en question ne soit pas supérieur au débit naturel d'orage de fréquence annuelle existant avant l'aménagement. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

4) Autres réseaux

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

ARTICLE UE.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimum de 5 mètres de la limite du domaine public.

Des implantations autres sont possibles pour poursuivre des alignements dans la continuité de façades existantes.

ARTICLE UE.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, une distance au moins égale à 3 mètres sera respectée.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UE.10 - HAUTEUR MAXIMUM

Non règlementé.

ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UE.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

Pour les plantations, les essences locales seront privilégiées.

Le cahier de recommandations paysagères réalisé par le CAUE constituera un document de référence.

Par ailleurs, l'ARS conseille une diversification des plantations afin de limiter les effets sur la santé pour les populations sensibles en diminuant l'implantation d'espèces fortement allergènes comme les bouleaux, les cyprès, les frênes, les platanes, etc. Il est recommandé de consulter le site internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique : <http://www.pollens.fr/accueil.php>.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

ZONE A URBANISER

Caractère de la zone

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

Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que lorsque les voies publiques, ainsi que les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité existants à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, dans le respect d'un plan d'ensemble.

Le plan délimite une zone 1AU au lieu-dit «Croix de Cazenac ».

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

ARTICLE 1AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 1AU2 est interdite.

ARTICLE 1AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter,

Sont admises en zone 1AU :

- Les constructions à usage d'habitations et leurs annexes, ainsi que les équipements, commerces et services complémentaires à l'habitat, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Dans tous les cas, les constructions devront s'intégrer dans un schéma d'aménagement couvrant l'ensemble de la zone 1AU et respecter les orientations d'aménagement préconisées.

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU.3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit 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 être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2) Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines étanches raccordées au réseau collectif d'assainissement, par le biais d'un regard de branchement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées :

Lorsque le schéma d'assainissement prévoit une zone d'assainissement collectif et que le réseau public n'est pas mis en place, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur et au contrôle du Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.). Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau d'assainissement collectif, dès sa mise en place.

3) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention

et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

4) Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

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

ARTICLE 1AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

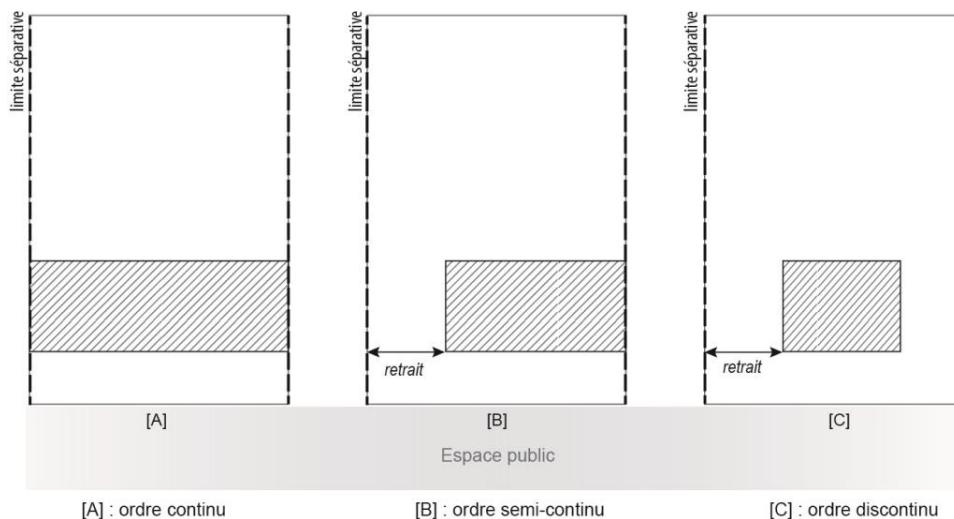
ARTICLE 1AU.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation doit être implantée à 5 mètres minimum de l'axe de la voie publique. Un recul du portail de 3m est par ailleurs imposé.

Une implantation autre est possible le long de voies créées dans une opération de lotissements ou d'ensembles de logements pour une meilleure adaptation au plan de masse de l'opération.

ARTICLE 1AU.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait, une distance au moins égale à 3 mètres sera respectée.



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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions n'est pas à usage d'habitation ou, lorsqu'il s'agit d'annexe à la construction principale.

ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 30% de la surface du terrain.

ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM

Non règlementé.

ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le CAUE (document en annexe et disponible en mairie).

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

Constructions neuves

- Volumétrie

Les constructions neuves devront présenter des volumes simples. Elles devront adopter un plan simple, à base rectangulaire. Les volumes des constructions devront s'harmoniser avec le contexte des volumes traditionnels environnants. Les styles néo-régionalistes sont proscrits.

- Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, qui respectent une pente minimum de 35%,

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

- pour la réalisation de toitures végétalisées, et terrasse,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées, ils devront suivre la pente de la toiture
- pour des annexes de constructions ou vérandas.
- pour des constructions publiques.

- Façades

Les teintes des enduits et des menuiseries extérieurs devront s'adapter au contexte architectural et paysager environnant.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux (tels que briques creuses, parpaings,...) fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

- Ouvertures

Les baies vitrées répondant aux usages actuels sont autorisées.

Les teintes des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

- Clôtures, murets et portails

Les murs qui assurent la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel ils se raccordent.

Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

La hauteur des clôtures sur voie sera limitée à 1,60 mètres.

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, ...) doivent être harmonisées avec le gros œuvre de la construction.

Construction contemporaine

Les constructions neuves d'expression architecturale contemporaine pourront s'affranchir de la typologie traditionnelle.

Bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, véranda

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal, et présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les dispositions générales dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif

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

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

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

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

Pour les bâtiments agricoles, en cas de bardage ou de couvertures métalliques, ils seront de teinte sombre afin de minimiser leur impact sur le paysage.

Clôtures

Clôtures sur voies (publiques ou privées)

Leur hauteur ne pourra dépasser 1,60 m de hauteur.

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. Elles doivent être implantées à l'alignement.

Clôtures en limites séparatives

Leur hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres.

Equipements techniques privés

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ARTICLE 1AU.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE 1AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

Pour les plantations, les essences locales seront privilégiées.

Le cahier de recommandations paysagères réalisé par le CAUE constituera un document de référence.

Par ailleurs, l'ARS conseille une diversification des plantations afin de limiter les effets sur la santé pour les populations sensibles en diminuant l'implantation d'espèces fortement allergènes comme les bouleaux, les cyprès, les frênes, les platanes, etc. Il est recommandé de consulter le site internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique : <http://www.pollens.fr/accueil.php>.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUy

ZONE A URBANISER

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités artisanale.

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

ARTICLE 1AUy.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les terrains de camping et caravanning, les parcs résidentiels de loisirs.
- les aires de jeux et de sports et les installations sportives
- Les constructions à usage agricole
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE 1AUy.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition qu'elles soient réalisées, soit sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone :

- Les constructions liées à l'activité économique : commerce, artisanat, services, industries.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations, implantés dans la zone.
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations du sol visées ci-dessus.
- Les affouillements et exhaussements du sol, qui sont nécessaires pour des raisons techniques de construction.
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements publics.

Dans tous les cas, les opérations devront s'intégrer dans un schéma d'aménagement couvrant l'ensemble de la zone 1AU et respecter les orientations d'aménagement préconisées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUy.3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AUy.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2) Assainissement

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau.

En cas d'absence de réseau ou d'interdiction de rejet dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles devra être mis en place conformément à la législation en vigueur.

Les eaux usées des constructions à usage d'habitation liées au gardiennage doivent être raccordées au réseau d'assainissement ou en l'absence de réseau, comporter un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

3) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

4) Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUy.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUy.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et clôtures devront respecter un recul de 5 mètres de l'axe de la voie.

ARTICLE 1AUy.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives.

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

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE 1AUy.9 - EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AUy.10 - HAUTEUR MAXIMUM

Non règlementé.

ARTICLE 1AUy.11 - ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Prescriptions particulières

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

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivant sont interdits pour un usage extérieur :

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

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

Clôtures

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité.
Leur hauteur ne pourra dépasser 1,60 m.

ARTICLE 1AUy.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE 1AUy.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

Pour les plantations, les essences locales seront privilégiées.

Le cahier de recommandations paysagères réalisé par le CAUE constituera un document de référence.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ZONE NATURELLE PROTEGEE POUR PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

Caractère de la zone

Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Une partie de la zone A est localisée en zone inondable identifiée au plan et soumise aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I.

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

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations autres que celles nécessaires et liées à l'exploitation agricole et autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole (lorsque la résidence sur l'exploitation est strictement indispensable à l'exercice de l'activité agricole), à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte. Elles devront être implantées à moins de 150 mètres de bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- L'extension des bâtiments d'habitation dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- **La construction d'annexes dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.**
Les annexes devront être situées à une distance maximale de 20 mètres des bâtiments d'habitation existants.
- **Le changement de destination des bâtiments, qui sont identifiés dans les documents graphiques du règlement, et listés au rapport de présentation, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.**
- Les affouillement et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés : aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ; à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ; à des services publics ou d'intérêt collectif

- L'entretien et la restauration des éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L123-1-5.III.2^e alinéa) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.
- Les pylônes pour l'émission-réception de signaux radio-électriques.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit 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 être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

2) Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2) Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur, et contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

3) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

4) Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

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

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

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Recul minimum de 5 m de la limite de voie publique des voies ouvertes à la circulation publique.

Des implantations ne respectant pas le retrait minimum prévu au paragraphe ci-dessus, peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- * lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
- * pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

La même distance doit être respectée pour les piscines.

Les autres annexes peuvent être implantées en limite séparative.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 6 mètres.

Lorsqu'il s'agit d'annexes non contiguës à la construction existante, la distance entre les deux constructions doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

Les extensions des constructions à usage d'habitation ne pourront pas leur permettre d'excéder 250 m² de surface de plancher et ne devront pas excéder un doublement de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Les annexes ne devront pas excéder 35 m² d'emprise au sol.

Les piscines ne devront pas excéder 72 m² d'emprise au sol.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur d'une construction nouvelle à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des extensions des maisons d'habitations existantes ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions à usage d'annexe ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le CAUE (document en annexe et disponible en mairie).

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

Bâtiments agricoles

Pour les bâtiments agricoles, en cas de bardage ou de couvertures métalliques, ils seront de teinte sombre afin de minimiser leur impact sur le paysage.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Np

ZONE NATURELLE DE STRICTE PROTECTION

Caractère de la zone

Cette zone constitue une zone naturelle de stricte protection.

Elle recouvre les sites Natura 2000 :

- Les coteaux calcaires boisés situés le long de la Vallée de la Dordogne
- Le lit mineur et les berges de la Dordogne.

Une partie de la zone Np est localisée en zone inondable identifiée au plan et soumise aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I.

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

ARTICLE Np.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article Np.2.
- Les changements de destination.

ARTICLE Np.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont limitativement admises :

- Dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception des centrales photovoltaïques au sol et des éoliennes.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.
- **L'adaptation et la réfection** des constructions existantes.
- La reconstruction **à l'identique** en cas de sinistre, des constructions existantes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Np.3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Np.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2) Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur, et contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

3) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

4) Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

ARTICLE Np.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Np.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 m de la limite de voie publique des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE Np.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé.

ARTICLE Np.9 - EMPRISE AU SOL.

Non réglementé.

ARTICLE Np.10 - HAUTEUR MAXIMUM

Non réglementé.

ARTICLE Np.11 - ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE Np.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE Np.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le cahier de recommandations paysagères réalisé par le CAUE constituera un document de référence.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ZONE NATURELLE A PROTEGER

Caractère de la zone

La zone N constitue une zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé.

La zone N concerne :

- Les espaces attenants au ruisseau du Boule en limite Nord-Ouest de la commune.
- Les ensembles constitués par les boisements sur coteaux qui accompagnent les lignes structurantes du relief (hors Natura 2000).
- La ZNIEFF de type 1 des coteaux calcaires de Coux et Bigaroque (hors la partie de ZNIEFF couverte par la zone Natura 2000 classée en zone Np).
- L'espace rural agro-sylvicole, dont la caractéristique dominante est naturelle, mais qui présente un bâti diffus ancien ou plus récent, dont il convient de permettre une évolution dans le temps.

La zone comprend:

- **Des secteurs Nh**, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), pouvant permettre la réalisation de quelques constructions complémentaires (secteurs lieux-dits Castang et Redouline).
- **Des secteurs Nt1, Nt2, NT2h**, d'accueil touristique
- **Des secteurs de zone Ns et Ne** correspondant à des équipements communaux.

Une petite partie de la zone N est localisée en zone inondable identifiée au plan et soumise aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I.

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

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations autres que celles soumises à des conditions particulières citées à l'article N.2.

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

Sous réserve des dispositions des articles R.111.2, R.111.14 du code de l'urbanisme,

- **L'adaptation et la réfection des constructions existantes.**
- **L'extension des bâtiments d'habitation dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.**

- La construction d'annexes dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Les annexes devront être situées à une distance maximale de 20 mètres des bâtiments d'habitation existants.

- Le changement de destination des bâtiments qui sont identifiés dans les documents graphiques du règlement et listés dans le rapport de présentation, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas la qualité paysagère du site.

- Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité et à l'exploitation sylvicole et à la protection de la forêt.

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

- La reconstruction en cas de sinistre des constructions existantes.

- L'entretien et la restauration des éléments à mettre en valeur ou à requalifier, identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5.III-2° du Code de l'Urbanisme

Dans les secteurs Nh

En plus des autorisations ci-dessus admises, sont admises en outre dans le secteur Nh, les constructions nouvelles et leurs annexes, conformément à l'article R.123-1-5 II 6° du code de l'urbanisme, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,

- que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

Dans les secteurs Nt

Secteur Nt1

- les terrains de camping et de caravanage.

- Les installations et constructions destinées à l'accueil des populations accueillies dans la zone (bar, supérette, restaurant,...)

- Les constructions nécessaires au gardiennage des diverses installations.

- Les équipements de loisirs ou de détente, tels que piscines, tennis, terrains de jeux.

- Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation du camping, les blocs sanitaires.

Secteur Nt2

- L'adaptation et la réfection des constructions à usage d'habitation et d'accueil touristique.

- L'extension des bâtiments dès lors que cette extension ne compromet pas la qualité paysagère du site.

- L'aménagement de bâtiments existants à des fins d'accueil touristique (gîtes, chambres d'hôte, équipements associés).

- Les locaux techniques, les blocs sanitaires.

- Les aires de jeux et de sports.

- La création de terrasses et d'aménagements extérieurs.

Secteur Nt2h

- L'adaptation et la réfection des constructions à usage d'habitation et d'accueil touristique.

- L'extension des bâtiments dès lors que cette extension ne compromet pas la qualité paysagère du site.
- Les constructions nouvelles à des fins d'accueil touristique (gîtes, chambres d'hôte, équipements associés) sous réserve que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- Les locaux techniques, les blocs sanitaires.
- Les aires de stationnement de camping-car
- Les aires de jeux et de sports.
- La création de terrasses et d'aménagements extérieurs.

Secteur Ns

- Les constructions et installations, liées à la station d'épuration.

Secteur Ne

- Les constructions et installations nécessaires au cimetière
- Les terrains de jeux, de sports et loisirs.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tous temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2) Assainissement

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur, et contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau d'assainissement collectif.

3) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention

et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

4) Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.

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

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

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 m de la limite de voie publique des voies ouvertes à la circulation publique.

Des implantations ne respectant pas le retrait minimum prévu au paragraphe ci-dessus, peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- * lorsque le projet prolonge une construction existante à conserver,
- * pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

La même distance doit être respectée pour les piscines.

Les autres annexes peuvent être implantées en limite séparative.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 6 mètres.

Lorsqu'il s'agit d'annexes non contiguës à la construction existante, la distance entre les deux constructions doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL.

Les extensions des constructions à usage d'habitation ne pourront pas leur permettre d'excéder 250 m² de surface de plancher et ne devront pas excéder un doublement de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Les annexes ne devront pas excéder 35 m² d'emprise au sol.
Les piscines ne devront pas excéder 72 m² d'emprise au sol.
Dans le secteur Nh, l'emprise au sol ne peut excéder 10% de la surface du terrain.
Dans le secteur Nt2h, l'emprise au sol ne peut excéder 5% de la surface du terrain.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.
La hauteur des extensions des maisons d'habitations existantes ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.
La hauteur des constructions à usage d'annexe ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé de se reporter au cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le CAUE (document disponible en mairie).

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

Restaurations, aménagements et extensions de bâtiments d'architecture traditionnelle ancienne

- Toitures

Conserver les volumes d'origine à forte pente et les matériaux de couverture existants, lorsqu'ils sont conformes au caractère architectural et à la typologie de l'édifice. Des matériaux de même nature seront employés pour les travaux de restauration, ainsi que pour les extensions. Seuls des matériaux plats, de teinte sombre et unie, seront admis.

- Façades

Conserver ou retrouver le traitement originel des façades (utilisation de tonalités ton pierre, sable, miel, ocre blond, pour crépi et enduits – cf. annexes).
Dans le cadre d'une extension, une harmonie dans le traitement des façades devra être trouvée.

- Ouvertures et fermetures

Les teintes des enduits et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

Constructions neuves (secteur Nh)

- Volumétrie

Les constructions neuves devront présenter des volumes simples. Elles devront adopter un plan simple, à base rectangulaire. Les volumes des constructions devront s'harmoniser

avec le contexte des volumes traditionnels environnants. Les styles néo-régionalistes sont proscrits.

- Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, qui respectent une pente minimum de 35%,

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

- pour la réalisation de toitures végétalisées, et terrasse,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées, ils devront suivre la pente de la toiture
- pour des annexes de constructions ou vérandas.
- pour des constructions publiques.

- Façades

Les teintes des enduits et des menuiseries extérieurs devront s'adapter au contexte architectural et paysager environnant.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux (tels que briques creuses, parpaings,...) fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

- Ouvertures

Les baies vitrées répondant aux usages actuels sont autorisées.

Les teintes des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

- Clôtures, murets et portails

Les murs qui assurent la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel ils se raccordent.

Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

La hauteur des clôtures sur voie sera limitée à 1,60 mètres.

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, ...) doivent être harmonisées avec le gros œuvre de la construction.

Construction contemporaine

Les constructions neuves d'expression architecturale contemporaine pourront s'affranchir de la typologie traditionnelle.

Bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, véranda

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal, et présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les dispositions générales dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif

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

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

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivant sont interdits pour un usage extérieur :

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

Pour les bâtiments agricoles, en cas de bardage ou de couvertures métalliques, ils seront de teinte sombre afin de minimiser leur impact sur le paysage.

Clôtures

Clôtures sur voies (publiques ou privées)

Leur hauteur ne pourra dépasser 1,60 m de hauteur.

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. Elles doivent être implantées à l'alignement.

Clôtures en limites séparatives

Leur hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres.

Equipements techniques privés

L'implantation des équipements techniques privés (énergie renouvelable notamment) doit être le moins perceptible possible depuis l'espace public.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

Pour les plantations, les essences locales seront privilégiées.

Le cahier de recommandations paysagères réalisé par le CAUE constituera un document de référence.

ANNEXES

PREAMBULE - DEFINITIONS

ACCES ET VOIES

L'**accès** correspond :

- soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie,
- soit à l'espace tel que porche ou portion de **terrain** (bande d'accès ou servitude de passage), par lesquels les véhicules pénètrent sur le **terrain** d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Voie : Constitue une voie, tout passage disposant des aménagements nécessaires à la circulation des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.

Est considéré comme une voie, tout passage qui dessert 3 logements ou plus.

Les dispositions d'implantation des constructions, définies aux articles 6 du présent règlement, s'appliquent à l'ensemble de ces voies, dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation générale.

Pour que ces dispositions ne s'appliquent pas à une voie (considérée alors comme "non ouverte à la circulation générale"), il faut que son accès soit à la fois signalé comme étant privé et réservé, contrôlé à l'entrée comme à la sortie (barrière, porte télécommandée,...).

Sont exclus de cette définition de voie, "les chemins piétonniers" ainsi que "les chemins ou pistes cyclables".

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite qui sépare le domaine privé du domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime).

CONSTRUCTIONS

Il est distingué 9 destinations de constructions, le cas échéant par assimilation : habitation, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, entrepôt, exploitation agricole ou forestière, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET LEURS MODIFICATIONS

Aménagement d'une construction : Tous travaux intérieurs n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Changement de destination d'une construction

Le changement de destination consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Un changement de destination contraire à la vocation de la zone (article 1 et 2) est interdit.

Extension d'une construction Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contigüe ou surélévation.

CONSTRUCTION ANNEXE (OU "ANNEXE")

Sont considérées comme constructions annexes (ou plus simplement « annexes ») dans le présent règlement, les constructions dont la fonction est complémentaire et liée à une occupation principale (pouvant être habitat, commerce, artisanat, ...) située sur la même unité foncière. Il pourra s'agir de garages, abris de jardin, débarras, réserves, ...

Il est rappelé qu'au sens du Code de l'Urbanisme, les piscines sont à considérer comme des constructions. La réalisation d'une piscine doit donc suivre les règles édictées par le PLU pour ces dernières.

DROIT DE PASSAGE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'**emprise au sol des constructions** « est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. » (nouvel article R.420-1, du code de l'urbanisme).

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux travaux de **réhabilitation** et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une emprise au sol supérieure à celle définie.

EMPRISE PUBLIQUE

Constitue une emprise publique, un espace occupé par - ou réservé pour - une voie publique, une place ou un dégagement urbain ouvert à la circulation piétons, 2 roues et/ou automobile, faisant partie du domaine public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains.

ILOT DE PROPRIETE - TERRAIN

Il faut entendre par îlot de propriété toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. Un îlot de propriété est donc limité par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'îlot de propriété des îlots de propriété appartenant à d'autres propriétaires).

HABITATIONS

Les habitations sont dites individuelles ou collectives. Une habitation est dite individuelle si le bâtiment comprend un ou deux logements. L'habitation est dite collective si le bâtiment comprend plus de deux logements.

Constitue un groupe d'habitation l'édification sur un même terrain par une seule personne physique ou morale, de plusieurs habitations dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

HAUTEUR D'UNE CONSTRUCTION

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

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade.

LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Limites mitoyennes avec une autre propriété.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique.

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

- Les limites de fond de terrain. Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété. Est également soumise à l'autorisation de lotir, l'opération de remembrement menée par une association foncière urbaine libre lorsque le plan de remembrement délimite plus de deux lots.

OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL

Les principaux modes d'occupation du sol sont :

- les constructions,
- les lotissements et groupes d'habitations,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- les caravanes isolées,
- le camping et le caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les clôtures,
- les installations et travaux divers (parc d'attraction, aires de jeux et de sports, aires de stationnement, affouillements et exhaussements des sols),
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres, les plantations.

OPERATION D'ENSEMBLE

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine.

REHABILITATION

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, dans le volume de la construction existante.

RESEaux DE DISTRIBUTION D'ENERGIE ELECTRIQUE

Il est convenu d'appeler :

- **Extension** : la construction d'une ligne nouvelle
- **Renforcement** : la modification de la section ou du nombre des conducteurs et (ou) le remplacement des supports à condition qu'il n'y ait aucun changement ni dans le tracé de la ligne, ni dans la nature et l'emprise de la servitude existante, ni dans la catégorie de l'ouvrage.
- **Branchement** : La construction d'un ouvrage de 1^{ère} catégorie (<1000 v) destiné à alimenter un abonné dont la longueur, mesurée du support du réseau le plus proche à la limite extérieure de la propriété est inférieure à 1000 mètres.

SURFACE DE PLANCHER – SURFACE DE PLANCHER HORS ŒUVRE BRUTE (SHOB) - SURFACE DE PLANCHER HORS ŒUVRE NETTE (SHON).

A compter du 1er mars 2012, la surface de plancher se «substitue à la SHOB et à la SHON dans les plans locaux d'urbanisme ».

Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme

« Art. L. 112-1.-Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.»

DECRET pris pour l'application de l'ordonnance n° 2011- du portant réforme de la surface.

« Art. R. 112-2 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

2« 1° des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

« 2° des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

« 3° des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

« 4° des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

« 5° des surfaces de plancher des combles non aménageables ;

« 6° des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

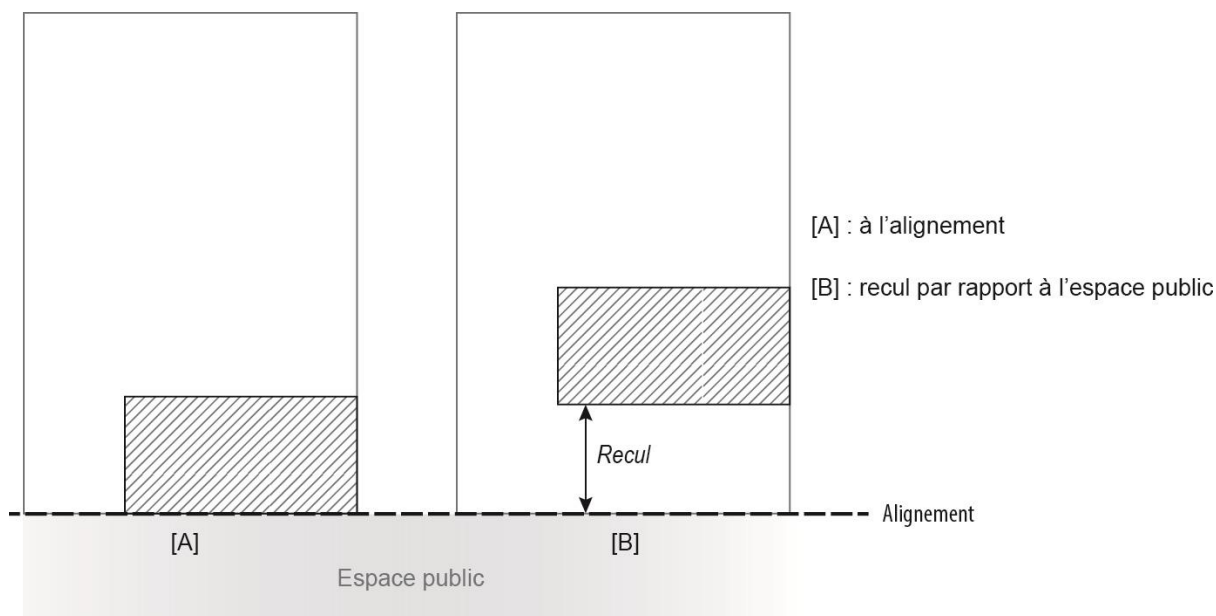
« 7° des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

« 8° d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. ».

CROQUIS ILLUSTRATIFS

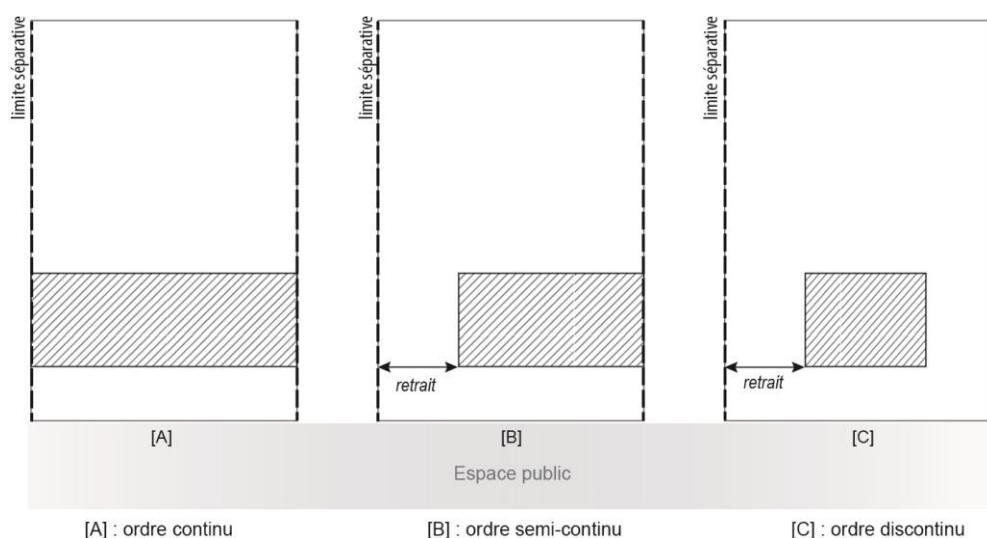
ARTICLE 6

L'article 6 désigne l'implantation en recul ou en alignement des constructions par rapport aux voies. Il permet ainsi de définir le paysage bâti des rues à créer.



ARTICLE 7

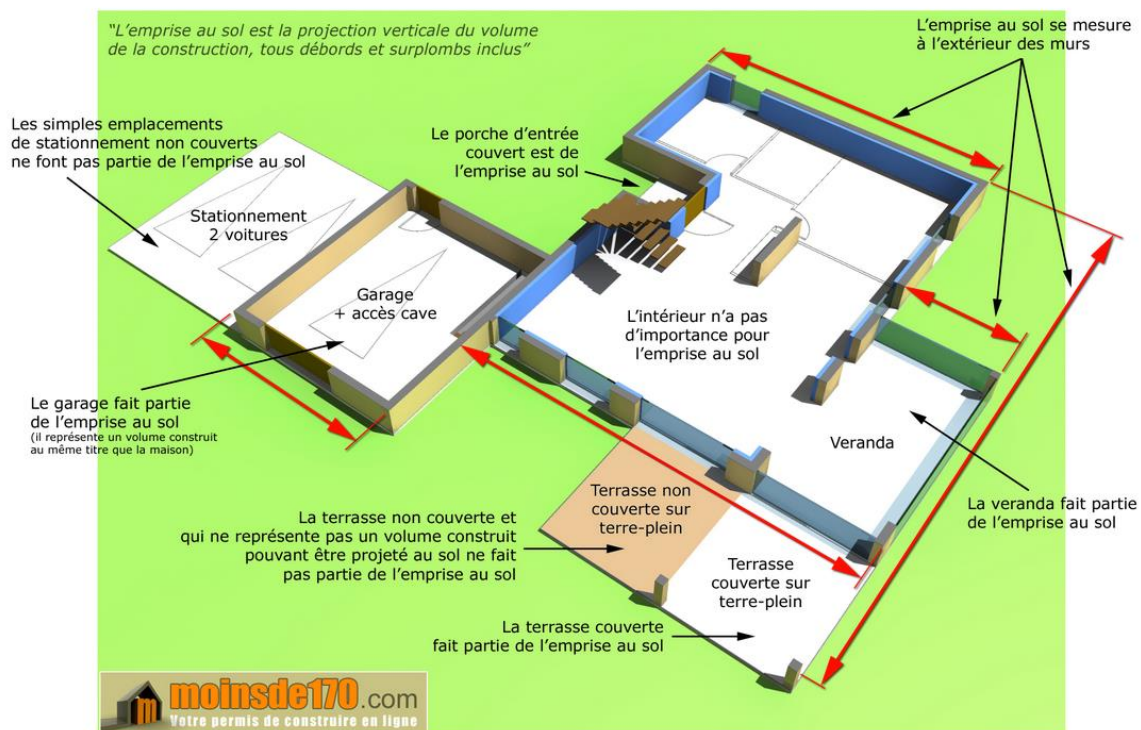
L'article 7 désigne l'implantation en retrait ou en mitoyenneté des constructions par rapport aux limites séparatives. Il permet ainsi de définir les formes urbaines attendues.



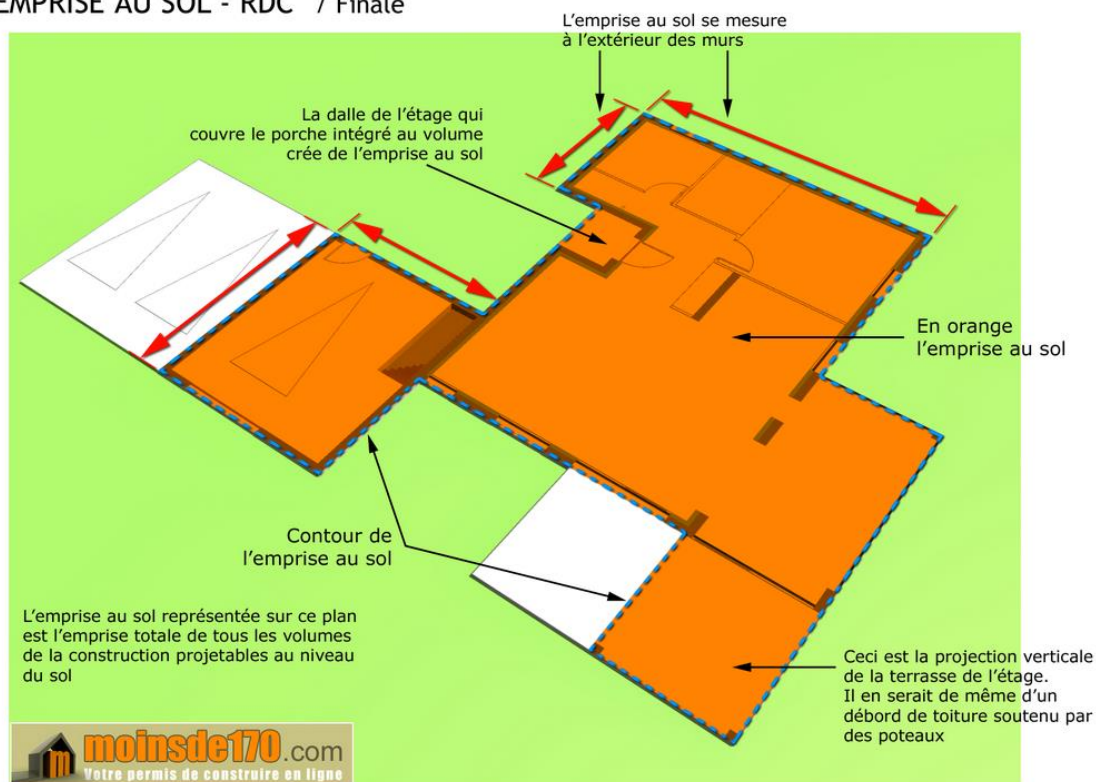
ARTICLE 9

L'emprise au sol, définie à l'article R.420-1 du code de l'urbanisme, est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

#1. L'EMPRISE AU SOL - RDC / Détails

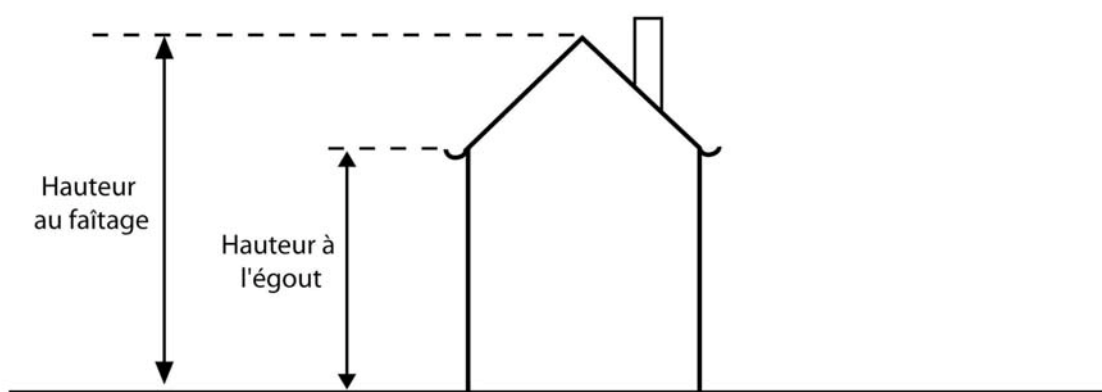


#1. L'EMPRISE AU SOL - RDC / Finale



ARTICLE 10

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrage techniques, cheminées et autres superstructures exclus.



ARTICLE 11

L'article 11 précise l'aspect extérieur des constructions.

Le cahier de recommandations architecturales et paysagères de la Vallée de la Dordogne permet de rendre compte de la palette de couleurs inscrites dans le paysage de la vallée.



quelques teintes de référence pour votre enduit

Matériaux et couleurs locales, Cahier de recommandations architecturales et paysagère de la Vallée de la Vézère, CAUE 24.