

Département de la Dordogne

Isle Vern Salembre
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE LEGUILLAC-DE-L'AUCHE

Modification Simplifiée n°6

Pièce n°3 - Règlement modifié

PROCEDURE	PRESCRIT	PROJET ARRETE	APPROUVE
ELABORATION DU PLU			25/05/2004
MODIFICATION N°1			26/03/2010
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1	24/03/2016		06/08/2016
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2	15/06/2017		ANNULEE
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3	11/04/2019		26/09/2019
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4	26/09/2019		05/03/2020
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5	26/11/2020		16/12/2021
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°6	10/11/2022		29/06/2023

COMMUNE DE LEGUILLAC DE L'AUCHE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Modification simplifiée
Approuvée le 29/06/2023

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	3
ARTICLE 1 - CHAMP D 'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
ARTICLE 2 - PORTEE RELATIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS D'URBANISME.....	4
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES	5
ARTICLE 5 – PROTECTION DES SITES ET DES PAYSAGES	5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	6
ZONE URBAINE D'HABITATION ET DE SERVICES	7
ZONE URBAINE D'HABITATION ET DE SERVICES	14
ZONE URBAINE PEU DENSE A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION.....	22
ZONE URBAINE SPORTIVE	29
ZONE URBAINE AFFECTEE AUX ACTIVITES	34
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE	41
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	50
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	57
PRINCIPALES REFERENCES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES	70
I- DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME	71
1 - DISPOSITIONS LEGISLATIVES	71
II - DISPOSITIONS DU CODE CIVIL	77



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

COMMUNE DE LEGUILLAC DE L'AUCHE

Ce règlement est établi conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de Léguillac de l'Auche.

**ARTICLE 2 - PORTEE RELATIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES
LEGISLATIONS D'URBANISME**

a) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R111-2 à R111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R111-2, R111-3, R111-3.2, R111-4, R111-14, R111-14.2, R111-15, R111-21 qui restent applicables conformément aux dispositions de l'article R111-1 dudit Code.

Outre les dispositions ci-dessus, relatives aux articles R111-2 à R111-24, sont et demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire. Notamment, dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera, au sommet des terrassements, des découvertes entraînant l'application de Loi validée du 27 septembre 1941 porte réglementation des fouilles archéologiques (arrêt des travaux immédiat et déclaration au Maire de la Commune) ainsi que la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 qui précise le rôle de l'état et les contraintes pesant sur les aménageurs.

b) Se superposent de plus aux dispositions prévues aux titres II et III du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe « Tableau des Servitudes d'Utilité Publique » du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L126-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9.

Art. * R. 123-4 (D. no2001-260, 27 mars 2001, art. 1^{er}).

Les différentes zones sont repérées au plan (pièce n° 4) par les indices ci-après désignés :

a) Les zones urbaines, dites "**ZONES U**" auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont au nombre de trois :

ZONE U : Zone urbaine d'habitation et de services avec un secteur Ua correspondante au centre ancien dense du Bourg.

ZONE US : Zone affectée aux équipements publics sportifs.

ZONE UY : Zone d'accueil pour les activités.

COMMUNE DE LEGUILLAC DE L'AUCHE

b) Les zones à urbaniser, dites "**ZONES AU**" auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV, sont des secteurs de la commune destinés à être ouvert à l'urbanisation. Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sont précisées dans le projet d'aménagement et de développement durable (Pièce n° 2), conformément à l'article R 123-6 du code de l'urbanisme.

c) Les zones agricoles, dites "**ZONES A**" auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V, sont les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées.

d) Les zones naturelles et forestières, dites "**ZONES N**" auxquelles s'appliquent les dispositions du titre VI, sont des secteurs à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle englobe un secteur Nr qui correspond à une zone naturelle qui présente des secteurs agricoles et des constructions existantes.

e) 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° 3-2) conformément à la légende ; ils se superposent au zonage.

f) Les espaces boisés à conserver : les plans comportent aussi des terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ils sont repérés conformément à la légende (pièce n° 3-2). Ils sont soumis aux dispositions introduites par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le Caractère des constructions avoisinantes.

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

ARTICLE 5 – PROTECTION DES SITES ET DES PAYSAGES

Conformément aux dispositions de l'article L123-1- 7° , du Code de l'Urbanisme, des prescriptions ont été définies par le plan local d'urbanisme pour la protection de sites, points de vue et paysage identifiés aux documents graphiques.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Art. * R. 123-5 (D. no2001-260, 27 mars 2001, art. 1er)
Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

COMMUNE DE LEGUILLAC DE L'AUCHE**CHAPITRE 1****ZONE URBAINE D'HABITATION ET DE SERVICES****-----
zone Ua**Caractère de la zone

Cette zone recouvre la partie ancienne du Bourg. Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central, d'habitations, de commerce et de service. Ce caractère est traduit par la forte densité des constructions et leur implantation généralement en ordre continu le long des voies.

Dans cette zone, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation doivent permettre d'admettre immédiatement des constructions. La mise en oeuvre du réseau d'assainissement doit à terme collecter les eaux usées de la zone (délimitée par la carte de zonage des techniques d'assainissement, voir annexes sanitaires).

COMMUNE DE LEGUILLAC DE L'AUCHE**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE Ua.0 - RAPPELS**

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme¹.

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme¹ sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code¹.

3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme¹.

ARTICLE Ua.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les terrains de camping.
- les terrains de stationnement de caravanes.
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.
- les constructions à usage agricole.

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

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UA 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, sont admises à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

A condition d'être nécessaire au fonctionnement urbain, de ne présenter aucune nuisance au caractère résidentiel et de ne pas être incompatible avec la capacité de desserte de la voirie peuvent être admis des installations classées au titre de la protection de l'environnement qui seraient nécessaires au fonctionnement urbain.

¹ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3

COMMUNE DE LEGUILLAC DE L'AUCHE**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE Ua.3 - ACCES ET VOIRIE****-1- Accès**

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

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

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

-2- Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ua.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1- Eau potable :**

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

2- Assainissement :**- a - Eaux usées**

- Assainissement collectif existant :

Lorsque le réseau collectif existe, le raccordement à ce réseau de toute construction nouvelle est obligatoire. Le raccordement sera effectué au frais du pétitionnaire.

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

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur.

COMMUNE DE LEGUILLAC DE L'AUCHE

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

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

- b- Eaux pluviales**• réseau collectif existant :**

Le raccordement à ce réseau des écoulements d'eau pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire. Toute évacuation dans une canalisation d'eau usées d'un réseau séparatif est interdit.

• réseau collectif inexistant :

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée et il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

3- Autres réseaux

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

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

ARTICLES Ua.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**a) réseau d'assainissement collectif existant :**

Non réglementées.

b) assainissement non collectif:

Les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc...) et la nature du sol, doivent permettre de satisfaire la réglementation d'hygiène en vigueur.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la restauration et de l'extension d'une construction existante.

COMMUNE DE LEGUILLAC DE L'AUCHE**ARTICLE Ua.6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

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

- a) lorsque la configuration du terrain rend la construction impossible, notamment lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, et desservi dans les conditions d'accès définies à l'article 3-1.
- b) lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver,
- c) si un retrait inférieur est justifié par le retrait moyen des constructions voisines existantes,
- d) lorsque la construction est édifiée sur un terrain ayant au moins VINGT-CINQ mètres de façades sur voie ; dans ce cas, le recul sera au moins de CINQ mètres.
- e) lorsque la construction prolonge une construction existante en bon état, édifiée en retrait de l'alignement.
- f) pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE Ua.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a) soit les constructions sont implantées en limite séparative,
- b) soit la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00 m).
- c) nonobstant les dispositions précédentes des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble par rapport aux dispositions précédentes.

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

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

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

COMMUNE DE LEGUILLAC DE L'AUCHE**ARTICLE Ua.9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée

ARTICLE Ua.10 - HAUTEUR MAXIMUM**1- définition :**

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.

Dans les autres cas, il s'agit de la hauteur maximale au faîtage de la construction.

2- règles :

La hauteur d'une construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé. Cette règle s'applique aussi aux rénovations.

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

ARTICLE Ua.11 - ASPECTS EXTERIEUR**A- Dispositions générales**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales notamment dans les secteurs identifiés aux documents graphiques, au titre de l'application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme.

B- Prescriptions particulières**1 - Façades**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit. Pour la couleur des enduits il pourra être imposé la référence à un nuancier ou la référence aux enduits originaux (secteur de référence : le centre bourg).

2 - Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles non vernissées mises en œuvre conformément aux règles de l'art .

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %.
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires , entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

3 – Bâtiments annexes

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

COMMUNE DE LEGUILLAC DE L'AUCHE**ARTICLE Ua.12 - STATIONNEMENT****1 – Règles :**

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

- Pour les ensembles de 10 logements et plus : une place de stationnement par logement,
- Pour toute construction à usage d'activité ouverte au public (commerces de détail, bureaux, professions libérales, etc... en construction individuelle ou groupée) dont la surface hors oeuvre nette est égale ou supérieure à 300 m² : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors oeuvre nette de la construction.

Le stationnement n'est pas réglementé dans les autres cas.

2 - Modalités d'application :

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

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE Ua.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -ESPACES BOISES CLASSES**1- Espaces libres :**

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

2- Plantations :

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

3- Espaces boisés classés :

Sans objet

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Ua.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé



CHAPITRE 2

ZONE URBAINE D'HABITATION ET DE SERVICES

----- zone Ub

Caractère de la zone

- Cette zone recouvre l'extension périphérique de l'urbanisation. Il s'agit d'une zone urbaine de densité moyenne accueillant des opérations à caractère individuel et collectif qui sera desservie à terme par l'assainissement collectif. L'urbanisation est de type discontinue.

Dans cette zone, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation doivent permettre d'admettre immédiatement des constructions. La mise en oeuvre du réseau d'assainissement doit à terme collecter les eaux usées d'une partie de la zone (délimitée par la carte de zonage des techniques d'assainissement , voir annexes sanitaires).

COMMUNE DE LEGUILLAC DE L'AUCHE**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE Ub.0 - RAPPELS****I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme².

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme¹ sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code¹.

3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme¹.

II- Défrichement

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ub.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les terrains de camping.
- les terrains de stationnement de caravanes.
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.
- les constructions à usage agricole.

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

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UA 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, sont admises à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

A condition d'être nécessaire au fonctionnement urbain, de ne présenter aucune nuisance au caractère résidentiel et de ne pas être incompatible avec la capacité de desserte de la voirie peuvent être admis des installations classées au titre de la protection de l'environnement qui seraient nécessaires au fonctionnement urbain.

² Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Ub.3 - ACCES ET VOIRIE****-1- Accès**

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

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

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Le long des voies classées dans la départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

-2- Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ub.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1- Eau potable :**

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

COMMUNE DE LEGUILLAC DE L'AUCHE**2- Assainissement :****- a - Eaux usées****• Assainissement collectif existant :**

Lorsque le réseau collectif existe, le raccordement à ce réseau de toute construction nouvelle est obligatoire. Le raccordement sera effectué au frais du pétitionnaire.

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

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

- b- Eaux pluviales**• réseau collectif existant :**

Le raccordement à ce réseau des écoulements d'eau pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire. Toute évacuation dans une canalisation d'eau usées d'un réseau séparatif est interdit.

• réseau collectif inexistant :

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée et il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

3- Autres réseaux

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

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

COMMUNE DE LEGUILLAC DE L'AUCHE**ARTICLES Ub.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS****a) réseau d'assainissement collectif existant :**

Non réglementées.

b) assainissement non collectif:

Les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc...) et la nature du sol, doivent permettre de satisfaire la réglementation d'hygiène en vigueur.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la restauration et de l'extension d'une construction existante.

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

Les constructions doivent être implantées à CINQ mètres au moins de l'axe des voies communales et des voies rurales et quinze mètres au moins de l'axe des voies départementales.

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

- lorsque la configuration du terrain rend la construction impossible,
- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état,
- si un retrait inférieur est justifié par le retrait moyen des constructions voisines existantes,
- pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE Ub.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

b) soit les constructions sont implantées en limite séparative,

b) soit la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00 m).

c) nonobstant les dispositions précédentes des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble par rapport aux dispositions précédentes.

COMMUNE DE LEGUILLAC DE L'AUCHE**ARTICLE Ub.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE Ub.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE Ub.10 - HAUTEUR MAXIMUM**1- définition :**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

Lorsque la construction est implantée à l'alignement d'une voie, la hauteur d'une construction se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

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

2- règles :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder SEPT mètres. Elle n'est pas réglementée pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, ainsi que pour celle à usage sportif.

Nonobstant les dispositions précédentes des dispositions différentes peuvent être prises, si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes ou dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants

COMMUNE DE LEGUILLAC DE L'AUCHE**ARTICLE Ub.11 - ASPECTS EXTERIEUR****A- Dispositions générales**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales notamment dans les secteurs identifiés aux documents graphiques, au titre de l'application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme.

B- Prescriptions particulières**1 - Façades**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit. Pour la couleur des enduits il pourra être imposé la référence à un nuancier ou la référence aux enduits originaux (secteur de référence : le centre bourg).

2 - Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles non vernissées mises en œuvre conformément aux règles de l'art .

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %.
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires , entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

3 – Bâtiments annexes

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

ARTICLE Ub.12 - STATIONNEMENT

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

- a) Pour les constructions à usage d'habitation :
 - Deux places de stationnement par logement
 - dans les lotissements ou opérations sous forme de permis groupé comprenant 10 logements ou plus, il doit être prévu, de plus, une aire de stationnement banalisée, à raison de une place pour deux logements.
- b) Pour les constructions à usage de bureau, de commerce ou de production artisanale, y compris les bâtiments publics :
 - UNE place de stationnement par CINQUANTE mètres carré de surface de plancher hors-oeuvre nette de la construction.

COMMUNE DE LEGUILLAC DE L'AUCHE

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

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

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

ARTICLE Ub.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -ESPACES BOISES CLASSES**1- Espaces libres :**

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

2- Plantations :

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

3- Espaces boisés classés :

Aux lieux-dits : « Blanchou »

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Ub.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

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

Il peut être porté à :

- **0,30** pour les constructions situées en zone d'assainissement collectif
- **0,50** pour les constructions à usage commercial raccordées au réseau public d'assainissement.

Toutefois, nonobstant les règles ci-dessus, la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

CHAPITRE 3

ZONE URBAINE PEU DENSE A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION

----- zone Uc

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des secteurs urbanisés à caractère individuel, discontinu et lâche. Elle est localisée dans des secteurs excentrés de l'agglomération.

Cette localisation ne permet pas d'envisager la réalisation à court terme du réseau public d'assainissement. La densité des constructions doit être adaptée à cette contrainte.

Dans cette zone, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation doivent permettre d'admettre immédiatement des constructions.

COMMUNE DE LEGUILLAC DE L'AUCHE**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE Uc.0 - RAPPELS****I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme³.

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme¹ sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code¹.

II- Défrichement

Dans les secteurs délimités au titre de l'application de l'article L 123-1-7°, tout abattage d'arbres devra faire l'objet d'un reboisement en quantité équivalente.

ARTICLE Uc.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les terrains de camping.
- les terrains de stationnement de caravanes.
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.
- les constructions à usage agricole.

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

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UA 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, sont admises à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

A condition d'être nécessaire au fonctionnement urbain, de ne présenter aucune nuisance au caractère résidentiel et de ne pas être incompatible avec la capacité de desserte de la voirie peuvent être admis des installations classées au titre de la protection de l'environnement qui seraient nécessaires au fonctionnement urbain.

³ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3

COMMUNE DE LEGUILLAC DE L'AUCHE**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE Uc.3 - ACCES ET VOIRIE****-1- Accès**

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

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

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

-2- Voirie

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Uc.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1- Eau potable**

Pour être constructible tout terrain doit être raccordé au réseaux d'eau potable.

Pour l'alimentation en eau potable, toute construction ou installation doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

2- Assainissement**- a - Eaux usées**

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

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

COMMUNE DE LEGUILLAC DE L'AUCHE**- b- Eaux pluviales****• réseau collectif existant :**

Le raccordement à ce réseau des écoulements d'eau pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire. Toute évacuation dans une canalisation d'eau usées d'un réseau séparatif est interdit.

• réseau collectif inexistant :

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée et il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

. 3- Autres réseaux

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

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

ARTICLES Uc.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc...) et la nature du sol, doivent permettre de satisfaire la réglementation d'hygiène en vigueur.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la restauration et de l'extension d'une construction existante.

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

Les constructions doivent être implantées à CINQ mètres au moins de l'axe des voies communales et des voies rurales et quinze mètres au moins de l'axe des voies départementales.

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

- lorsque la configuration du terrain rend la construction impossible,
- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état,
- si un retrait inférieur est justifié par le retrait moyen des constructions voisines existantes,

-pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

COMMUNE DE LEGUILLAC DE L'AUCHE**ARTICLE Uc.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- c) soit les constructions sont implantées en limite séparative,
- b) soit la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00 m).
- c) nonobstant les dispositions précédentes des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble par rapport aux dispositions précédentes.

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

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

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE Uc.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE Uc.10 - HAUTEUR MAXIMUM**1- définition :**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

Lorsque la construction est implantée à l'alignement d'une voie, la hauteur d'une construction se mesure de l'égout des couvertures en façade sur rue, au trottoir.

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

2- règles :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder SEPT mètres. Elle n'est pas réglementée pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, ainsi que pour celle à usage sportif.

Nonobstant les dispositions précédentes des dispositions différentes peuvent être prises, si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes ou dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants

COMMUNE DE LEGUILLAC DE L'AUCHE**ARTICLE Uc.11 - ASPECTS EXTERIEUR****A- Dispositions générales**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales notamment dans les secteurs identifiés aux documents graphiques, au titre de l'application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme.

B- Prescriptions particulières**1 - Façades**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit. Pour la couleur des enduits il pourra être imposé la référence à un nuancier ou la référence aux enduits originaux (secteur de référence : le centre bourg).

2 - Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles non vernissées mises en œuvre conformément aux règles de l'art .

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %.

- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires , entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

3 – Bâtiments annexes

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

ARTICLE Uc.12 - STATIONNEMENT**1- Dispositions générales :**

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

a) Pour les constructions à usage d'habitation :
• dans les lotissements ou opérations sous forme de permis groupé comprenant 10 logements ou plus, il doit être prévu, de plus, une aire de stationnement banalisée, à raison de une place pour deux logements.

b) Pour les constructions à usage de bureau, de commerce ou de production artisanale, y compris les bâtiments publics :

• UNE place de stationnement par CINQUANTE mètres carré de surface de plancher hors-œuvre nette de la construction.

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

COMMUNE DE LEGUILLAC DE L'AUCHE

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre suffisant d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de TROIS cent mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE Uc.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -ESPACES BOISES CLASSES**1- Espaces libres :**

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

2- Plantations :

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

3- Espaces boisés classés :

Sans objet

4 - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.7^{ème} du code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés compris dans les secteurs repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements et équipements nécessaires à la circulation publique.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Uc.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

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

Toutefois, nonobstant les règles ci-dessus, la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.



CHAPITRE 4

ZONE URBAINE SPORTIVE

zone US

Caractère de la zone

Cette zone est affectée spécialement aux installations sportives communales.

COMMUNE DE LEGUILLAC DE L'AUCHE**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE US.0- RAPPELS**

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme⁴.

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme¹ sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code¹.

ARTICLE US.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Ne sont admises que :

- Les constructions, installations, équipements, aires de stationnement, les clôtures, **à condition d'être nécessaires** aux activités sportives, de loisirs et de plein air.
- Les affouillements et exhaussements du sol **à condition d'être nécessaires** à la réalisation des plates-formes sportives.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE US.3 - ACCES ET VOIRIE****1- Accès**

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

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination des activités qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la lutte contre l'incendie.

L'accès aux voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

2- Voirie

La desserte de la zone US doit être assurée par des voies répondant à l'importance et à la destination des équipements desservis.

En particulier :

- Les voies publiques à créer doivent avoir au minimum HUIT mètres de plate-forme.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules y compris véhicules de service et de secours de faire aisément demi-tour.

⁴ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3

COMMUNE DE LEGUILLAC DE L'AUCHE**ARTICLE US.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1- Eau potable**

Pour l'alimentation en eau potable, toute construction ou installation doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

2- Assainissement**- a - Eaux usées**

- assainissement collectif existant :

Lorsque le réseau collectif existe, le raccordement à ce réseau de toute construction nouvelle est obligatoire. Le raccordement sera effectué au frais du pétitionnaire.

- assainissement collectif inexistant :

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. L'installation doit être conçue de façon à pouvoir se raccorder, par la suite, directement au réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

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

- b- Eaux pluviales

- réseau collectif existant :

Le raccordement à ce réseau des écoulements d'eau pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire. Toute évacuation dans une canalisation d'eau usées d'un réseau séparatif est interdit.

- réseau collectif inexistant :

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée et il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

-3- Autres réseaux

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

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

ARTICLE US.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

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

- Les constructions doivent être implantées à QUINZE mètres au moins de l'axe de la Voie communale 202.- Non réglementée le long des voies à créer pour la desserte des installations sportives.

COMMUNE DE LEGUILLAC DE L'AUCHE**ARTICLE US.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

**ARTICLE US.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LE UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à HUIT mètres.

ARTICLE US.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE US.10 - HAUTEUR MAXIMUM

Non réglementée

ARTICLE US.11 - ASPECT EXTERIEUR

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

MATERIAUX :

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit. Pour la couleur des enduits il pourra être imposé la référence à un nuancier ou la référence aux enduits originaux (secteur de référence : le centre bourg).

CLOTURES :

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

ARTICLE US.12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés, y compris les accès, il est exigé de créer des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

COMMUNE DE LEGUILLAC DE L'AUCHE**ARTICLE US.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES****1- Espaces libres :**

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

2- Plantations :

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

3- Espaces boisés classés :

Sans objet

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE US.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone US



CHAPITRE 5

ZONE URBAINE AFFECTEE AUX ACTIVITES

***** zone UY

Caractère de la zone

Cette zone est destinée à recevoir des constructions à usage d'activité industrielle, artisanale ou commerciale.

Cette zone est raccordée au réseau d'assainissement collectif.

COMMUNE DE LEGUILLAC DE L'AUCHE**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UY.0 - RAPPELS****Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme⁵.

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme¹ sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code¹.

ARTICLE UY.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité économique (artisanale, commerciale ou industrielle) ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique ;
- les installations classées correspondant aux besoins de ladite activité ;
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone ;
- Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 alinéa b) du code de l'urbanisme ;
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone ;
- les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.

En outre, l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes sont admis à condition de ne pas créer de logement nouveau.

⁵ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UY.3 - ACCES ET VOIRIE****1- Accès**

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

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

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies, en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie. En particulier, les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules lourds et leur permettre d'entrer et de sortir sans manœuvre.
- Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

2- Voirie

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

En particulier :

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

ARTICLE UY.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1- Eau potable**

Pour être constructible tout terrain doit être raccordé aux réseaux d'eau potable.

Pour l'alimentation en eau potable, toute construction ou installation doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

COMMUNE DE LEGUILLAC DE L'AUCHE**2- Assainissement****- a - Eaux usées**

- Dispositions générales

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

- Prescriptions particulières :

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

- a - Eaux pluviales

- Réseau collectif existant :

Le raccordement à ce réseau des écoulements d'eau pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire. Toute évacuation dans une canalisation d'eau usées d'un réseau séparatif est interdit.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau peut être subordonné à un prétraitement approprié (Arrêté du 2 février 1998).

- Réseau collectif inexistant :

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée et il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

- Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

3- Autres réseaux

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

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

ARTICLE UY.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées s.

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

Les constructions doivent être implantées à QUINZE mètres au moins de l'axe de la voie départementale et CINQ mètres des autres voies.

COMMUNE DE LEGUILLAC DE L'AUCHE

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnements des divers réseaux, à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

ARTICLE UY.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**1- Construction à usage d'activité :**

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

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

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

2- Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes :

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

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

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à HUIT mètres.

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

- Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

ARTICLE UY.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UY.10 - HAUTEUR MAXIMUM

Non réglementée

COMMUNE DE LEGUILLAC DE L'AUCHE**ARTICLE UY.11 - ASPECT EXTERIEUR****A) Dispositions générales :**

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

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments 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. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

B) Prescriptions particulières :**1 - Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure**

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.

2 - Constructions à usage d'habitation**a) Matériaux**

L'emploi à nu de matériaux brillants, tels que tôle galvanisée, papier goudronnée, etc... ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc... est interdit.

b) Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles mises en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles canal, romanes ou similaires lorsque la pente est inférieure ou égale à 45 %
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure ou égale à 120 %

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites.

Toutefois, les prescriptions ci dessus ne s'appliquent pas aux logements intégrés dans les bâtiments à usage d'activité.

3 – Bâtiments annexes

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

CLOTURES :

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

ARTICLE UY.12 - STATIONNEMENT

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

1- Pour les constructions à usage d'habitation, DEUX places de stationnement par logement.

2- Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau : UNE place de stationnement par 75 m² de surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble.

3- Pour les autres établissements à usage d'activité : UNE place de stationnement par 80m² de surface hors oeuvre nette de la construction.

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

ARTICLE UY.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**1- Espaces libres :**

2-

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

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

En particulier, il doit être prévu des surfaces engazonnées plantées de groupement d'arbres en bordure des voies de desserte, et un rideau d'arbres formant écran le long des limites séparatives latérales.

2- Plantations :

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

3- Espaces boisés classés :

Sans objet

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UY.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone UY



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées 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 prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

*Code de l'urbanisme. Art. * R. 123-6 (D. no2001-260, 27 mars 2001, art. 1er)*

ZONE D'URBANISATION FUTURE zone AU

Caractère de la zone

Cette zone comprend en grande partie des terrains peu ou pas équipés affectés à l'urbanisation future de la commune.

Elle est destinée à accueillir le développement urbain à court, moyen ou à long terme.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement.

Elle comprend :

- Un secteur AU 1 destiné à conforter l'urbanisation du bourg dont l'ouverture à l'urbanisation est notamment conditionnée à la création d'une voie d'accès depuis le bourg.
- Un secteur AU 2 réservé prioritairement à une urbanisation organisée sous la forme de lotissements ou de logements groupés.
- Un secteur AU 3 dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée au renforcement de certains réseaux, destiné à des opérations individuelles.

COMMUNE DE LEGUILLAC DE L'AUCHE**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE AU.0- RAPPELS****Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme⁶.

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme¹ sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code¹.

ARTICLE AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumises à des conditions particulières.

ARTICLE AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**Zones AU 1 et AU 2 :**

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

a) Les constructions desservies par une voirie de desserte interne, au fur et à mesure de sa réalisation et des réseaux précisés à l'article 4, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services, ainsi que leurs annexes.

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

c) Peuvent également être admises les constructions qui ne compromettent pas l'aménagement interne de la zone dès lors qu'elles sont desservies par que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant

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

- les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions,
- les aires de stationnement citées à l'article R. 442-2, alinéa b du code de l'urbanisme,
- les piscines,
- les antennes d'émission et de réception des signaux radio électriques,
- les clôtures.

⁶ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3

COMMUNE DE LEGUILLAC DE L'AUCHE

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

Zones AU 3 :

a) Dès lors que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, sont admises : des constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services, ainsi que leurs annexes.

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

- les installations classées liées directement aux activités prévues dans l'opération ou aux besoins des constructions,
- les aires de stationnement citées à l'article R. 442-2, alinéa b du code de l'urbanisme,
- les piscines,
- les antennes d'émission et de réception des signaux radio électriques,
- les clôtures.

c) 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 AU.3 - ACCES ET VOIRIE****-1- Accès**

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

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

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

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

-2- Voirie

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

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

a) les voies de desserte internes à créer devront présenter des caractéristiques qui permettent le cheminement piétonnier tel qu'il a été défini au P.A.D.D. .

COMMUNE DE LEGUILLAC DE L'AUCHE

- b) les fonds d'impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagés à leur extrémité, pour permettre aux véhicules, notamment les véhicules de services et de secours, de faire aisément demi-tour (placette, tourne bride, etc...)
- c) la création des voies internes des opérations d'aménagement d'ensemble est à la charge du lotisseur.
- d) Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 10 logements.

ARTICLE AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les lotissements et ensembles de constructions doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et d'électricité. Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble de constructions.

-1- Eau potable

Pour l'alimentation en eau potable, toute construction ou installation doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

-2- Assainissement**- a - Eaux usées**

- assainissement collectif existant :

Lorsque le réseau collectif existe, le raccordement à ce réseau de toute construction nouvelle est obligatoire. Le raccordement sera effectué au frais du pétitionnaire.

- assainissement collectif inexistant :

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. L'installation doit être conçue de façon à pouvoir se raccorder, par la suite, directement au réseau collectif dès la réalisation de celui ci.

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

- b- Eaux pluviales

- réseau collectif existant :

Le raccordement à ce réseau des écoulements d'eau pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire. Toute évacuation dans une canalisation d'eau usées d'un réseau séparatif est interdit.

- réseau collectif inexistant :

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée et il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

- Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.

COMMUNE DE LEGUILLAC DE L'AUCHE**-3- Autres réseaux**

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

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

ARTICLE AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

a) réseau d'assainissement collectif existant :
Non réglementées.

b) assainissement non collectif:

Les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc...) et la nature du sol, doivent permettre de satisfaire la réglementation d'hygiène en vigueur.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la restauration et de l'extension d'une construction existante.

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

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

Les constructions doivent être implantées à QUINZE mètres au moins de l'axe des voies départementales.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées le long des voies internes aux opérations visées à l'article AU , § 1 (schéma de voiries et autres), lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE AU.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

COMMUNE DE LEGUILLAC DE L'AUCHE**ARTICLE AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à SIX mètres lorsqu'il s'agit de deux constructions à usage d'habitation et à QUATRE mètres dans les autres cas.

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

ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM**1- définition –**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

3- règle –

La hauteur des constructions ne doit pas excéder SEPT mètres. Toutefois, pour les immeubles groupant plusieurs logements, la hauteur peut être portée à 12 mètres.

Elle n'est pas réglementée pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

ARTICLE AU.11 - ASPECT EXTERIEUR**A- Dispositions générales**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales notamment dans les secteurs identifiés aux documents graphiques, au titre de l'application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme.

B- Prescriptions particulières**1 - Façades**

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc... est interdit. Pour la couleur des enduits il pourra être imposé la référence à un nuancier ou la référence aux enduits originaux (secteur de référence : le centre bourg).

2 - Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles non vernissées mises en œuvre conformément aux règles de l'art .

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %.
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires , entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

3 – Bâtiments annexes

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

ARTICLE AU.12 - STATIONNEMENT

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

1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

Deux places de stationnement par logement, dont une partie doit être banalisée dans les opérations visées à l'article AU 2, à raison d'une demi-place au moins par logement.

2 – Pour les constructions à usage de commerce, de production artisanale ou de service :

Une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette de la construction.

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

ARTICLE AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**1- Espaces libre :**

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

Il doit être prévu des espaces libres communs aménagés, à raison de 50m² au moins par logement (dont la moitié au moins sera d'une seul tenant) ; le tiers de ces espaces devra être affecté aux aires de jeux.

COMMUNE DE LEGUILLAC DE L'AUCHE**2- Plantations :**

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

3- Espaces boisés classés :

Sans objet

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPTION DU SOL**ARTICLE AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone AU est fixé à : **0,30 en cas d'assainissement collectif et 0, 15 en zone d'assainissement non collectif.**

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Zone A

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des terrains peu équipés constituant un milieu à protéger en raison de son potentiel agronomique. Elle est le support de l'activité économique agricole qu'il convient de conserver dans la Commune. Sa vocation agricole est exclusive.

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

ARTICLE A.0 - RAPPELS :

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

- 1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme".
- 2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme et sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même Code.
- 3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés Classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme¹.

II - Défrichement

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

III - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme

L'avis du S.D.A.P. pourra être requis pour tout projet d'occupations ou d'utilisation du sol.

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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

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

- a) Les constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient nécessitées par le besoin de logement des actifs agricoles. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante

¹ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3.

- b) l'extension dans la continuité d'un bâtiment principal à usage d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 40m², sans pouvoir dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU.
- c) [...]
- d) Les annexes, hors piscine, à un bâtiment principal à usage d'habitation, dans un rayon de 20 mètres autour de celui-ci, calculés à partir de la façade la plus proche
- e) les piscines dans un rayon de 25 mètres calculés à partir de la façade la plus proche du bâtiment principal à usage d'habitation auquel elles se rattachent,

4/ 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.

5/ Les affouillement et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :

- aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.

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

7/ les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

-3-1-Accès

1/ Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil, Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

2/ Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération

Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée. ... -- Ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe sis à 3 mètres en retrait de la limite de la chaussée, Cette distance est portée à 100 mètres lorsque la voie est classée à grande circulation.

-3-2- Voirie

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

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

-4-1- Eau potable

Pour l'alimentation en eau potable, toute construction ou installation doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

-4-2- Assainissement

-a- Eaux usées

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme à la réglementation d'hygiène en vigueur.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectés, stockés ou traités selon les cas, soit conformément aux prescriptions de l'arrêté du 13 février 1998 relatif à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

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

-b- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe au droit du terrain d'assiette,

A défaut, ils ne doivent pas faire obstacle à leur libre écoulement.

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc...) et la nature du sol, doivent permettre de satisfaire la réglementation d'hygiène en vigueur.

Non réglementé pour les autres constructions et installations.

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

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

1/ Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à QUINZE mètres au moins de l'axe des Voies.

Toutefois, lorsque l'alignement de la voie est défini, elles doivent être implantées à DIX mètres au moins

du dit alignement.

2/ Dispositions particulières

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

- lorsque le projet se situe le long d'un chemin rural non carrossable. - 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 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

1/ Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à QUATRE mètres.

2/ Dispositions particulières

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

- pour les travaux d'extension visés à l'article A 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus,
- pour les bâtiments annexes visés à l'article A 2.
- pour les bâtiments agricoles, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées visées à l'article A 2.

Dans ces deux derniers cas, la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 3,50 mètres.

- Lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à HUIT mètres,

Cette distance peut être réduite de moitié lorsqu'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

Le nombre d'annexes ne devra pas être supérieur à 3 autour d'un bâtiment principal à usage d'habitation.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

L'extension d'un bâtiment principal à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la révision simplifiée n°1 du PLU et sera limité à une emprise totale de 50 m².

L'emprise totale des annexes, hors piscine, est limitée à 50 m² sans pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal et ses extensions auxquels elles se rattachent.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM

1/ Définition

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

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

2/ Règle

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

Elle n'est pas réglementée dans les autres cas.

La hauteur des extensions des bâtiments à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant à l'exception de création d'étage et dans la limite d'une hauteur maximale fixée à 7 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes à un bâtiment principal à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur de celui-ci et de ses extensions.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R111.21 dudit Code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A/ Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B/ Prescriptions particulières

1- Constructions à usage d'habitation ou assimilées (gîtes, etc. ...)**-a- Façades**

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

-b- Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente couvertes de tuiles mise en œuvre conformément aux règles de l'art :

- tuiles canal, romanes ou similaires lorsque la pente est inférieure à 45 %
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

2- Constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure.

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,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

3- Bâtiments annexes

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

ARTICLE A. 12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Non réglementé

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zone N

Caractère de la zone

Cette zone constitue une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels et des paysages.

Elle englobe:

- un secteur Nr, zone naturelle qui présente des secteurs agricoles et des constructions existantes,
- un secteur Nh, zone naturelle déjà urbanisée où subsiste une capacité résiduelle limitée d'extension de l'urbanisation.
- Un secteur NI, zone naturelle destinée à l'accueil d'Habitations Légères de Loisirs (HLL) et leurs annexes comme les chalets, lodges, cabanes dans les arbres, yourtes...

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE N.0-RAPPELS****I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

- 1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme".
- 2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R442-2 du code de l'urbanisme' sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-4et R 442-3 du même code'.
- 3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme².

II - Défrichement

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

III - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.7" du code de l'Urbanisme :

L'avis du S.D.A.P. pourra être requis pour tout projet d'occupations ou d'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 À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1/ les travaux et constructions ci-après à condition que cela ne nécessite de renforcement des voies et réseaux publics les desservant :

- la restauration et l'aménagement des constructions existantes
- l'extension dans la continuité d'un bâtiment principal à usage d'habitation d'une emprise au sol supérieure à 40m², sans pouvoir dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU ;
- la construction d'annexe, hors piscine, à un bâtiment principal à usage d'habitation dans un rayon de 20 mètres autour de celui-ci, calculés à partir de la façade la plus proche ;
- les piscines dans un rayon de 25 mètres calculés à partir de la façade la plus proche du bâtiment principal à usage d'habitation auquel elles se rattachent.

² Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3

2/ 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.

3/ Les affouillements et exhaussements de sols, désignés à l'article 444-2 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés: aux recherches minières ou géologiques, aux - foule archéologiques.

En zone Nr :

1- Les Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme au règlement sanitaire départemental, à l'exception des installations classées.

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

- a) La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments pour un usage d'habitation uniquement.
- b) L'extension des bâtiments existants, à condition que la surface de plancher hors œuvre réalisée en extension ne pourra excéder celle du bâtiment existant.
- c) Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris.
- d) Les campings dits « à la ferme », soumis à simple déclaration, les gîtes ruraux, les piscines.

En zone Nh :

À condition qu'elles respectent les dispositions du règlement sanitaire départemental, que les voies publiques et réseaux d'eau et d'électricité existant aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter et d'être compatibles avec le caractère naturel du site, peuvent être admises des constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

En zone NI :

À condition qu'elles respectent les dispositions du règlement sanitaire départemental, que les voies publiques et réseaux d'eau et d'électricité existant aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter et d'être compatibles avec le caractère naturel du site, peuvent être admises les constructions d'Habitations Légères de Loisirs et leurs annexes destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, y compris les chalets, lodges, cabanes dans les arbres, yourtes.... équipés de sanitaires et/ou blocs cuisine.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

-3-1- Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions

fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

-3-2- Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, la chaussée devra être empierrée et revêtue sur une largeur au moins égale à trois mètres.

-3-3- Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, et travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

-1- Eau potable

Pour l'alimentation en eau potable, toute construction ou installation doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette,

-2- Assainissement

-a- Eaux usées

Toute construction pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées autres que celles à usage domestique devront être traitées et évacuées conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

-b- Eaux pluviales

- Réseau collectif existant :

Le raccordement à ce réseau des écoulements d'eaux pluviales de toute construction nouvelle est obligatoire. Toute évacuation dans une canalisation d'eaux usées d'un réseau séparatif est interdite.

- Réseau collectif inexistant : L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée et il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques de l'unité foncière (surface, forme, pente, etc...) et la nature du sol, doivent permettre de satisfaire la réglementation d'hygiène en vigueur.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la restauration et de l'extension d'une construction existante.

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

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

1/ Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à Dix mètres au moins de l'axe des voies communales et des chemins ruraux et à QUINZE mètres au moins de l'axe des voies départementales.

2/ Dispositions particulières

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

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

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Des dispositions différentes peuvent être admises :

- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant, lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- pour les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris, à condition que la hauteur totale de la construction n'excède pas 3.50 mètres,
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

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

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

Le nombre d'annexes ne devra pas être supérieur à 3 autour d'un bâtiment principal à usage d'habitation.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

L'extension d'un bâtiment principal à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 20% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la révision simplifiée n°1 du PLU et sera limité à une emprise totale de 50 m².

L'emprise totale des annexes, hors piscine, est limitée à 50 m² sans pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal et ses extensions auxquels elles se rattachent.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM**1- Constructions nouvelles à usage d'habitation****-a- Définition**

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

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

-b- Règle

1- La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celle des constructions les plus proches. Une tolérance de un mètre peut être admise pour améliorer l'intégration de la construction à son environnement naturel et bâti.

2- La hauteur des extensions des bâtiments à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur du bâti existant à l'exception de création d'étage et dans la limite d'une hauteur maximale fixée à 7 mètres au faîtage.

3- La hauteur des annexes à un bâtiment principal à usage d'habitation ne devra pas dépasser la hauteur de celui-ci et de ses extensions.

4- La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R111.21 dudit Code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la Conservation des perspectives monumentales.

1- Façades

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc., est interdit. Pour la couleur des enduits il pourra être imposé la référence à un nuancier ou la référence aux enduits originaux (secteur de référence : le centre bourg).

2- Toitures

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes de tuiles non vernissées mises en œuvre conformément aux règles de l'art.

- tuiles canal, romanes ou similaires, lorsque la pente est inférieure à 45 %
- tuiles plates ou similaires lorsque la pente est supérieure à 120 %.

La réalisation de toitures selon des pentes intermédiaires, entre 45 et 120 % ou l'utilisation de matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus sont interdites, sauf dans le cas de restauration de toiture existante réalisée en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise.

3- Bâtiments annexes

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

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1- et 2- Espaces libres et plantations

Non réglementées.

3- Espaces boisés classés

Au lieu-dit : « La Redoute »

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions introduites par l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme.

4 - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.17" du code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés compris dans les secteurs repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements et équipements nécessaires à la circulation publique.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.