



Pièce 4b

Règlement : pièce écrite



URBAM : urbaniste qualifiée par l'OPQU

Siège social : 24-26 rue de Maracca - 33620 CAVIGNAC -
Etablissement secondaire : Parc Innolin - CS 60073 - 15 allée des
Acacias - 33700 MERIGNAC

Tél : 05-57-68-69-73 - Fax : 05-57-68-61-02 - contact@urbam33.fr - site :
www.urbam33.fr

SOMMAIRE

Règlement rédigé sur la base du règlement type DDT24.

SOMMAIRE	1
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	6
DES ZONES	6
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
ZONE UH	9
ZONE UC	12
ZONE UL	18
ZONE UE	23
ZONE UX	27
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	31
ZONE 1AU	32
ZONE 2AU	37
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	40
ZONE A	41
TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	46
ZONE N	47

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1 à L.123-4 et R.123-4 à R.123-14 du code de l'urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **VITRAC**.

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

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-3 ; R.111-5 à R.111-14 ; R.111-16 à R.111-20 ; R.111-22 à R.111-24 du code de l'urbanisme.
 Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R.111-1 du dit code, à savoir les articles R 111 -2, R 111.-4 et R 111-15.
2. Les dispositions de l'article R.111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) créées en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine.
3. Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :
 - conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L.531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
 - les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.311-1 à L.311-5).
 - les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.
4. Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les zones urbaines **U**

UH	Il s'agit de la zone urbaine dense à caractère historique correspondant à <i>Vitrac-Bourg</i> , <i>Vitrac Port</i> et <i>Montfort</i> . Elle accueille à la fois des habitations, des commerces et des services. Cela se traduit, en terme de forme urbaine, par une forte densité des constructions et leur implantation généralement à l'alignement le long des voies publiques, en ordre continu ou semi-continu par rapport aux limites séparatives, donnant ainsi un caractère très urbain. La valeur patrimoniale de cette zone est importante. Elle est intégralement concernée par la ZPPAUP (Secteur 1).
UC	Il s'agit d'une zone urbaine correspondant aux hameaux principaux que sont « <i>La Rouderie</i> », « <i>Le Champ</i> », « <i>Combelongue</i> », « <i>Prends toi Garde / Salcet</i> », « <i>Pech de Pech</i> », « <i>Boisdevin</i> », « <i>Bois de Traverse / Péchibral</i> » et « <i>Peyrefiche</i> », qui se sont développés, le plus souvent, assez récemment sous forme pavillonnaire. Cette zone a une vocation principalement résidentielle, moyennement à peu dense, qui accueille ponctuellement des activités de commerces et de services, ainsi que des équipements collectifs. Ainsi, ces secteurs urbains au caractère « mixte » ont une configuration résidentielle : les constructions sont édifiées en ordre discontinu et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies. Cette zone est partiellement concernée par la ZPPAUP (Secteurs 1 et 2).
UL	Il s'agit d'une zone urbaine à vocation touristique et de loisirs et qui se situe aux-lieux-dits « <i>Borie de Bard</i> », « <i>Cureboursil</i> », « <i>Le Port</i> » et « <i>Côte de Roussillon</i> ». Cette zone a une vocation d'accueil touristique et de loisirs, moyennement à peu dense Ainsi, ces secteurs urbains ont une configuration résidentielle : les constructions sont édifiées en ordre discontinu et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies. Cette zone est partiellement concernée par la ZPPAUP (Secteur 1).

UE	Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux équipements d'intérêt collectif. Il s'agit d'une zone localisée d'une part au lieu-dit « <i>Stade de Bastier / Claud Bernat</i> » (équipements sportifs et de services à la personne) et d'autre part au lieu-dit « <i>Page</i> » (équipements scolaires). Cette zone est concernée en intégralité par la ZPPAUP (Secteurs 2 et 3).
UX	Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux activités artisanales et de bureaux. Cette zone se situe aux lieux-dits « <i>Roudeyroux</i> » et « <i>Moulin du Treuil</i> ». Cette zone est concernée en intégralité par la ZPPAUP (Secteurs 2 et 3).

Les zones à urbaniser **AU**

1AU	Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation mixte : d'habitat, d'hôtellerie, de bureaux, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif. Les secteurs concernés par ce classement sont « <i>Combelongue</i> », « <i>Le Champ</i> », « <i>La Rouderie</i> » et « <i>Les Mazers</i> ». Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme : - soit sous forme d'opération d'ensemble, - soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement. L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement. Cette zone est concernée en intégralité par la ZPPAUP (Secteurs 1,2 et 3).
2AU	Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme. Le secteur concerné par ce classement est « <i>La Rouderie</i> ». Les voies publiques et les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan. Cette zone est concernée en intégralité par la ZPPAUP (Secteurs 1 et 3).

La zone agricole **A**

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

Cette zone est concernée pour partie par le Plan de Prévention des Zones Inondables de la Vallée de la Dordogne (source : PPRI de la Vallée de la Dordogne).

Cette zone est partiellement concernée par la ZPPAUP (Secteurs 1, 2, 3 et 4).

La zone naturelle et forestière **N**

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

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

Cette zone est concernée pour partie par le Plan de Prévention des Zones Inondables de la Vallée de la Dordogne (source : PPRI de la Vallée de la Dordogne).

Cette zone est partiellement concernée par la ZPPAUP (Secteurs 1, 2, 3 et 4).

Elle comprend cinq **secteurs** :

- **N1p** : secteur naturel protégé, strictement inconstructible, correspondant notamment à la « Dordogne » et « aux coteaux calcaires de la Vallée de la Dordogne », classées en zone Natura 2000, ainsi qu'aux zones humides,
- **N2** : secteur où sont autorisées les extensions aux constructions existantes et leurs annexes ainsi que les bâtiments agricoles ou à vocation forestière (hors ICPE).
- **N2h1** : secteur où sont seuls autorisés les changements de destination, et les piscines liées à une construction existante.
- **N2L** : secteur réservé aux activités à vocation de loisir, touristique et de plein-air.
- **Nh** : secteur naturel de taille et de capacité limitées destiné à l'accueil de constructions.

2) **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.123-1-5 alinéa 8 du code de l'urbanisme) sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

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

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

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer.

3) **Les espaces boisés classés** : les plans comportent aussi les terrains identifiés comme espaces boisés classés (à conserver ou à protéger). Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Référence : Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

4) **Les éléments (article L123-1-5 7^{ème} alinéa du code de l'urbanisme)** (de paysage, les quartiers, ..., monuments,...) à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier : le règlement graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLU. Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 5 : ISOLATION PHONIQUE

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.01.03, relatif aux modalités de classement des routes nationales et autoroutes et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

ARTICLE 6 : ZONE REGLEMENTEE

La commune de **VITRAC** est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de la Dordogne (source : PPRI de la Vallée de la Dordogne) et un Plan de Prévention du Risque Mouvement de Terrain.

Elle est également concernée par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.).

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

- 1) **L'édification de clôtures** est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

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

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

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

- 2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme :

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

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

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

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

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

- 3) **Les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant sur le règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.
- 4) **Les demandes d'autorisation de défrichement** sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UH

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes, changements de destination ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- b) Les constructions destinées :
 - à l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôt,
 - à l'exploitation agricole et forestière.
- c) La création de terrains de camping.
- d) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les pylônes pour l'émission- réception de signaux radio-électriques.
- h) Les installations et constructions pour installations classées soumises à autorisation,
- i) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules de plus de dix unités,
 - les parcs d'attraction d'une superficie supérieure à deux hectares.
 - les éoliennes de plus de six mètres,
- j) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou des loisirs motorisés.

ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- Les constructions destinées à l'artisanat à condition de ne pas créer de nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage.

En secteur inondable de la Vallée de la Dordogne sont autorisées les occupations et utilisations du sol conformes avec le règlement du PPRI (joint aux annexes écrites du présent dossier de P.L.U.) et sous condition d'être conforme avec la destination de la zone.

ARTICLE UH 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

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 doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

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.

Les aménagements des voies et cheminements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur et leur revêtement que par leur pente.

Cheminements piétons :

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique à laquelle ils se raccordent.

ARTICLE UH 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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 de l'unité foncière.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière, en respectant les caractéristiques de ce réseau et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Un pré-traitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par l'exploitant du réseau.

Eaux pluviales :

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

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

AUTRES RESEAUX

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

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UH 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 1).

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives arrières, en ordre continu ou semi-continu.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (hormis les piscines) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 3 mètres.

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

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 1).

ARTICLE UH 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 1).

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 1).

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 1).

ARTICLE UH 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UH 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 1).

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

Aucun Coefficient d'Occupation des Sols n'est imposé.

ZONE UC

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes, changements de destination ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- b) Les constructions destinées :
 - à l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôt, hormis celles autorisées à l'article 2,
 - à l'exploitation agricole, à l'exception des extensions de bâtiments existants avant l'approbation du présent règlement et uniquement dans le cadre de mises aux normes,
 - à l'artisanat, hormis celles autorisées à l'article 2.
- c) La création de terrains de camping.
- d) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les pylônes pour l'émission- réception de signaux radio-électriques.
- h) Les constructions et installations nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- i) Les installations et constructions pour installations classées soumises à autorisation,
- j) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction d'une superficie supérieure à deux hectares.
 - les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur,
- k) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou des loisirs motorisés.

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

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

- a) Les aménagements des constructions existantes avant l'approbation du présent P.L.U. destinés à la fonction d'entrepôt **à condition que** ces aménagements répondent à une nécessité de mises aux normes,
- b) Les extensions de constructions destinées à la fonction d'entrepôt **à condition que** ces constructions soient existantes avant l'approbation du présent P.L.U.,
- c) Les constructions destinées à l'artisanat **à condition** qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage.

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public , 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 respecter les critères minima suivants :

- 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.

- Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie permettant d'accéder avec le risque le plus faible pour la circulation générale

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.

Les aménagements des voies et cheminements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur et leur revêtement que par leur pente.

Cheminements piétons :

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies .

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique à laquelle ils se raccordent.

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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 de l'unité foncière.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Eaux usées :

Dispositions générales

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière, en respectant les caractéristiques de ce réseau et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Un pré-traitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par l'exploitant du réseau.

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 non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

En outre, les dispositifs devront être conçus et établis de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public.

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.

Dans les autres cas

L'installation de dispositifs d'assainissement non collectifs peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

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

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

AUTRES RESEAUX

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit de l'unité foncière.
Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements seront réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur un terrain constructible dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol, ...) permettent la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.
Non réglementé dans les autres cas.

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

Zone UC de « la Rouderie » :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 1).

En dehors de la zone UC de « la Rouderie » :

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée :

- **15 m** par rapport à l'axe des Routes Départementales,
- **10 m** par rapport à l'axe des voies autres que départementales.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Zone UC de « la Rouderie » :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point des limites séparatives arrières doit être au moins égale à **3 mètres**.

Autres zones UC :

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives de propriété, en ordre continu ou semi-continu. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (hormis les piscines) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à **3 mètres**.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Zone UC de « la Rouderie » :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 1).

Zones UC de « Pech de Pech », de « Boisdevin » et de « Bois de Traverse / Péchibral » :

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

Autres zones UC :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 2).

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Zone UC de « la Rouderie » :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 1).

Autres zones UC :

Non réglementé au titre du P.L.U..

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Zone UC de « la Rouderie » :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 1).

Zones UC de « Pech de Pech », de « Boisdevin » et de « Bois de Traverse / Péchibral » :

Définition :

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

Aucun point d'une **construction à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin** ne pourra être à plus de **4 mètres 50** de hauteur par rapport au terrain naturel et par ailleurs la hauteur de ces constructions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction principale.

La hauteur maximale des **constructions à usage d'intérêt collectif** ne pourra excéder **10 mètres**.

Pour toutes les autres constructions admises dans la zone, la hauteur des constructions ne doit pas excéder **7 mètres (soit R+1)**.

La réhabilitation et la reconstruction à l'identique des bâtiments ne respectant pas les prescriptions du PLU sont autorisées, sous réserve d'être en harmonie avec l'existant.

Autres zones UC :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 2).

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Zone UC de « la Rouderie » :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 1).

Zones UC de « Pech de Pech », de « Boisdevin » et de « Bois de Traverse / Péchibral » :

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

ANNEXES

Les bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, terrasses couvertes sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

TOITURES

Les toitures devront comporter au moins deux pentes à l'exception :

- des toitures terrasses (partielles ou non) qui sont autorisées,
- des annexes qui peuvent comporter une seule pente.

La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect des types tuile rouge vieillie (les tuiles colorées sont interdites).

MATERIAUX APPARENTS

Les revêtements aspect bois sont autorisés.

Sont interdits pour un usage extérieur :

- la peinture ou les revêtements de couleur vive, le blanc et le noir,

URBAM et P. Blondiaux

- tout matériau non revêtu et destiné à l'être, hormis la pierre de taille et les moellons.

ELEMENTS PARTICULIERS DE FAÇADES

Les colonnades sont interdites.

CLOTURES

Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques et destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à **1,50 m**.

Les clôtures en limite séparative seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,80 m**. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,80 m**.

Les clôtures ainsi réalisées pourront être doublées par une haie vive d'essences locales (charmes, buis, ifs, érables, noisetiers, chênes, lauriers sauce, aubépines, genévriers, pruneliers, ...).

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

EQUIPEMENTS TECHNIQUES PRIVES

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

Autres zones UC (secteur 2 de la ZPPAUP) :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 2).

ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places par logement,
- **Pour les constructions à usage de bureaux** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher du bâtiment.
- **Pour les constructions à usage de commerces** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface de plancher à vocation de vente ou d'exposition. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.
- **Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier** :
 - 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- **Pour les constructions à usage d'artisanat** : une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher de l'établissement,
- **Pour les constructions à usage de salle de spectacle**, une place de stationnement pour 3 fauteuils. A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Toutefois :

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Zone UC de « la Rouderie » :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 1).

Zones UC de « Pech de Pech », de « Boisdevin » et de « Bois de Traverse / Péchibral » :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour **4** emplacements.

Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions devront représentés au moins **10%** de la surface totale de l'opération et devront être créés d'un seul tenant (pour partie) et de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération (pour l'autre partie).

Autres zones UC :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 2).

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Le C.O.S. est fixé à **0,50**.

Ce C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.

ZONE UL

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes, changements de destination ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- b) Les constructions destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'habitation, hormis celles autorisées à l'article 2,
 - à la fonction d'entrepôt, hormis celles autorisées à l'article 2,
 - à l'exploitation agricole, à l'exception des constructions liées à l'extension des activités existantes avant l'approbation du présent règlement,
 - à l'artisanat, hormis celles autorisées à l'article 2,
- c) La création de terrains de camping.
- d) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les pylônes pour l'émission- réception de signaux radio-électriques.
- h) Les constructions et installations nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- i) Les installations et constructions pour installations classées soumises à autorisation,
- j) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules de plus de dix unités,
 - les parcs d'attraction d'une superficie supérieure à deux hectares.
 - les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur,
- k) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou des loisirs motorisés.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- l) Les aménagements des constructions existantes avant l'approbation du présent P.L.U. destinés à la fonction d'entrepôt à condition que ces aménagements répondent à une nécessité de mises aux normes,
- m) Les extensions de constructions destinées à la fonction d'entrepôt à condition que ces constructions soient existantes avant l'approbation du présent P.L.U.,
- n) Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt à condition qu'elles sont nécessaires à l'exploitation touristique et de loisirs,
- o) Les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles ne créent pas de nuisances olfactives ou sonores pour le voisinage.
- p) Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone, dans la limite de 200 m² de surface de plancher.

ARTICLE UL 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public, 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 respecter les critères minima suivants :

- 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.
- Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie permettant d'accéder avec le risque le plus faible pour la circulation générale.

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.

Les fonds d'impasse (même si la voie est provisoirement en impasse dans le cas d'un aménagement en plusieurs phases) doivent être aménagés en placettes dont la surface devra permettre le retournement des véhicules de secours d'incendie et de services).

Cheminements piétons :

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique à laquelle ils se raccordent.

ARTICLE UL 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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 de l'unité foncière.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Eaux usées :

Dispositions générales

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière, en respectant les caractéristiques de ce réseau et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Un pré-traitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par l'exploitant du réseau.

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 non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

En outre, les dispositifs devront être conçus et établis de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public.

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.

Dans les autres cas

L'installation de dispositifs d'assainissement non collectifs peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

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

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

AUTRES RESEAUX

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

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

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

ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur un terrain constructible dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol, ...) permettent la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementé dans le autres cas.

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

Zone UL de « Borie de Bard » :

Toute construction ou installation balcon non compris, doit respecter un recul minimum de **10 m** par rapport à l'axe de toutes les voies ou emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Zones UL de « La Cureboursil », « Le Port » et de « Côte de Roussillon » :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 1).

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Zone UL de « Borie de Bard » :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à **3 mètres**.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Zones UL de « La Cureboursil », « Le Port » et de « Côte de Roussillon » :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point des limites séparatives arrières doit être au moins égale à **3 mètres**.

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

Zone UL de « Borie de Bard » :

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à **4 mètres**.

Zones UL de « La Cureboursil », « Le Port » et de « Côte de Roussillon » :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 1).

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Zone UL de « Borie de Bard » :

L'emprise au sol des constructions est limitée à **40%** de l'emprise totale de la zone UL concernée.

Zones UL de « La Cureboursil », « Le Port » et de « Côte de Roussillon » :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 1).

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Zone UL de « Borie de Bard » :

Définition :

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

La hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder **7 mètres**.

Zones UL de « La Cureboursil », « Le Port » et de « Côte de Roussillon » :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 1).

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Zone UL de « Borie de Bard » :

ANNEXES

La teinte et la toiture des annexes seront les mêmes que ceux du bâtiment principal.

TOITURES

Les toitures respecteront des pentes supérieures à 40%.

Les couvertures de type tuile canal ou similaire seront obligatoires.

Les matériaux translucides sont autorisés.

Dans le cas de reconstructions, de réhabilitations, d'extensions ou d'annexes à des bâtiments existants, des couvertures identiques à celles d'origine sont autorisées, sous réserve du respect de l'harmonie des lieux avoisinants.

Les toits-terrasse sont autorisés. Les dispositifs liés à la mise en œuvre des énergies renouvelables sont autorisés.

FACADE

Les couleurs utilisées seront en harmonie avec l'existant.

ASPECT EXTERIEUR

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- les bardages métalliques,
- pour un usage extérieur, les bardages métalliques bruts.

MENUISERIES

Les couleurs utilisées seront en harmonie avec l'existant.

OUVERTURES

Le rythme des ouvertures doit respecter celui des bâtiments existants dans la zone.

CLOTURES

En limites séparatives, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,80 m**. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,80 mètres**.

En limite de voie ou d'emprise publique, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de **1,80 m**. Ces murs pleins devront être de même couleur que le bâtiment principal,
- soit par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **1,80 mètres**.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

Zones UL de « La Cureboursil », « Le Port » et de « Côte de Roussillon » :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 1).

ARTICLE UL 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et 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 les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Le constructeur est tenu quitte de ses obligations s'il justifie de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privés.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue ci-dessus, le constructeur peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

ARTICLE UL 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Zone UL de « Borie de Bard » :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

Zones UL de « La Cureboursil », « Le Port » et de « Côte de Roussillon » :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 1).

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

Non réglementé.

ZONE UE

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'artisanat,
 - à l'habitation,
 - à l'hôtellerie,
 - à la fonction d'entrepôt, hormis celles autorisées à l'article 2,
 - à l'exploitation agricole.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- e) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- f) Les pylônes pour l'émission- réception de signaux radio-électriques.
- g) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules de plus de dix unités,
 - les parcs d'attraction d'une superficie supérieure à deux hectares.

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

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

- h) Les constructions à destination d'entrepôt sous condition qu'elles soient liées à une construction d'intérêt collectif existante,
- i) Les constructions et installations nouvelles sous condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- j) Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
- k) Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public, 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 respecter les critères minima suivants :

- 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.
- Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie permettant d'accéder avec le risque le plus faible pour la circulation générale.

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.

Les fonds d'impasse (même si la voie est provisoirement en impasse dans le cas d'un aménagement en plusieurs phases) doivent être aménagés en placettes dont la surface devra permettre le retournement des véhicules de secours d'incendie et de services).

Cheminements piétons :

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique à laquelle ils se raccordent.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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 de l'unité foncière.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Eaux usées :

Dispositions générales

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière, en respectant les caractéristiques de ce réseau et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Un pré-traitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par l'exploitant du réseau.

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 non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

En outre, les dispositifs devront être conçus et établis de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public.

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.

Dans les autres cas

L'installation de dispositifs d'assainissement non collectifs peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

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

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

AUTRES RESEAUX

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

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

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

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur un terrain constructible dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol, ...) permettent la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementé dans le autres cas.

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

Zones UE de « Claud Bernat » et de « Page » :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 3).

En dehors des zones UE de « Claud Bernat » et de « Page » :

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée :

- **15 m** par rapport à l'axe des Routes Départementales,
- **10 m** par rapport à l'axe des voies autres que départementales.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Zone UE du « Stade Bastier » :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à **3 mètres**.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Zones UE de « Claud Bernat » et de « Page » :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 3).

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

Zone UE du « Stade Bastier » :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 2).

Zones UE de « Claud Bernat » et de « Page » :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 3).

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Zone UE du « Stade Bastier » :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 2).

Zones UE de « Claud Bernat » et de « Page » :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 3).

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Zone UE du « Stade Bastier » :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 2).

Zones UE de « Claud Bernat » et de « Page » :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 3).

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Zone UE du « Stade Bastier » :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 2).

Zones UE de « Claud Bernat » et de « Page » :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 3).

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Zone UE du « Stade Bastier » :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 2).

Zones UE de « Claud Bernat » et de « Page » :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 3).

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

Non réglementé.

ZONE UX

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'habitation, hormis celles autorisées à l'article 2,
 - à l'hôtellerie,
 - à l'exploitation agricole.
- b) La création de terrains de camping.
- c) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- e) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- f) Les pylônes pour l'émission- réception de signaux radio-électriques.
- g) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules de plus de dix unités,
 - les parcs d'attraction d'une superficie supérieure à deux hectares.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- a) Les constructions et installations nouvelles sous condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- b) Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
- c) Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.
- d) L'extension des constructions destinées à l'habitation sous condition qu'elles existent avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U. et que l'extension se fasse dans une limite de 25 % de la surface de plancher déjà existante.

ARTICLE UX 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public , 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 respecter les critères minima suivants :

- 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.
- Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie permettant d'accéder avec le risque le plus faible pour la circulation générale.

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.

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.

Les voies en impasse (même si la voie est provisoirement en impasse dans le cas d'un aménagement en plusieurs phases) devront être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UX 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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 de l'unité foncière.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Eaux usées :

Dispositions générales

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière, en respectant les caractéristiques de ce réseau et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Un pré-traitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par l'exploitant du réseau.

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 non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

En outre, les dispositifs devront être conçus et établis de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public.

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.

Dans les autres cas

L'installation de dispositifs d'assainissement non collectifs peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

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

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

AUTRES RESEAUX

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

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

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

ARTICLE UX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur un terrain constructible dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol, ...) permettent la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementé dans les autres cas.

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

Zone UX du « Moulin du Treuil » - partie est :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 3).

En dehors de la zone UX du « Moulin du Treuil » - partie est :

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée :

- **15 m** par rapport à l'axe des Routes Départementales,
- **10 m** par rapport à l'axe des voies autres que départementales.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Zones UX du « Moulin du Treuil » - partie ouest et « Roudeyroux » :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à **3 mètres**.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Zone UX du « Moulin du Treuil » - partie est :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 3).

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

Zones UX du « Moulin du Treuil » - partie ouest et « Roudeyroux » :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 2).

Zone UX du « Moulin du Treuil » - partie est :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 3).

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Zones UX du « Moulin du Treuil » - partie ouest et « Roudeyroux » :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 2).

Zone UX du « Moulin du Treuil » - partie est :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 3).

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Zones UX du « Moulin du Treuil » - partie ouest et « Roudeyroux » :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 2).

Zone UX du « Moulin du Treuil » - partie est :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 3).

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Zones UX du « Moulin du Treuil » - partie ouest et « Roudeyroux » :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 2).

Zone UX du « Moulin du Treuil » - partie est :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 3).

ARTICLE UX 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- **Constructions à usage de bureaux et artisanal** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 30 % de la surface de plancher du bâtiment,
- **Constructions à usage de commerce** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface de plancher à vocation de vente et/ou d'exposition,
- **Constructions à usage d'entrepôt** : une place de stationnement pour 120 m² de surface de plancher.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE UX 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Zones UX du « Moulin du Treuil » - partie ouest et « Roudeyroux » :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 2).

Zone UX du « Moulin du Treuil » - partie est :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 3).

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

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 1AU

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes, changements de destination ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- b) Les constructions destinées :
 - à l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôt, hormis celles autorisées à l'article 2,
 - à l'exploitation agricole, à l'exception des constructions liées à l'extension des activités existantes avant l'approbation du présent règlement,
 - à l'artisanat, hormis celles autorisées à l'article 2.
- c) La création de terrains de camping.
- d) L'installation de caravanes isolées à usage d'habitation lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an.
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- f) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- g) Les pylônes pour l'émission- réception de signaux radio-électriques.
- h) Les constructions et installations nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- i) Les installations et constructions pour installations classées soumises à autorisation,
- j) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction d'une superficie supérieure à deux hectares.
 - les éoliennes de plus de 12 mètres de hauteur,
- k) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou des loisirs motorisés.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions :

1- Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

A condition de ne pas compromettre l'aménagement de l'ensemble de la zone et d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation de la zone définies dans la pièce n° 3b, sont admises les constructions et installations isolées nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2- Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

Lorsque :

- les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement collectif (lorsqu'il existe) 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,
- les constructions sont réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Sont admises :

Les constructions destinées :

- à l'habitation,
- à l'hôtellerie,
- aux bureaux,

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie ouverte au public, 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 respecter les critères minima suivants :

- 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.
- Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie permettant d'accéder avec le risque le plus faible pour la circulation générale

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.

Les aménagements des voies et cheminements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur et leur revêtement que par leur pente.

Cheminements piétons :

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

Positionnement des seuils de portail par rapport à la voie publique :

L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique à laquelle ils se raccordent.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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 de l'unité foncière.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière, en respectant les caractéristiques de ce réseau et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Un pré-traitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par l'exploitant du réseau.

Eaux pluviales

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

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

AUTRES RESEAUX

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

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements seront réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur un terrain constructible dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol, ...) permettent la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementé dans le autres cas.

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

Zones 1AU de «La Rouderie » et de « Les Mazers » :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteurs 1 et 3).

En dehors des zones 1AU de «La Rouderie » et de « Les Mazers » :

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer destinées à recevoir une circulation motorisée :

- **15 m** par rapport à l'axe des Routes Départementales,
- **10 m** par rapport à l'axe des voies autres que départementales.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Cet article ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé par le P.L.U. dans le secteur 3 de la ZPPAUP.

En secteur 1 de la ZPPAUP, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point des limites séparatives arrières doit être au moins égale à **3 mètres**.

En secteur 2 de la ZPPAUP, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à **3 mètres**.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Zones 1AU de «Combelongue » et de « Le Champ » :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 2).

Zones 1AU de «La Rouderie » et de « Les Mazers » :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteurs 1 et 3).

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Zones 1AU de «Combelongue » et de « Le Champ » :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 2).

Zones 1AU de «La Rouderie » et de « Les Mazers » :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteurs 1 et 3).

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Zones 1AU de «Combelongue » et de « Le Champ » :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 2).

Zones 1AU de «La Rouderie » et de « Les Mazers » :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteurs 1 et 3).

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Zones 1AU de «Combelongue » et de « Le Champ » :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 2).

Zones 1AU de «La Rouderie » et de « Les Mazers » :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteurs 1 et 3).

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 12,5 m², y compris les accès, il est exigé au moins :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : 1,5 place par logement,
- **Pour les constructions à usage de bureaux** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher du bâtiment.
- **Pour les constructions à usage de commerces** : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface de plancher à vocation de vente ou d'exposition. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.
- **Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier** :
 - 1 place de stationnement par chambre,
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- **Pour les constructions à usage d'artisanat** : une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher de l'établissement.
- **Pour les constructions à usage de salle de spectacle**, une place de stationnement pour 3 fauteuils.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Toutefois :

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Zones 1AU de «Combelongue » et de « Le Champ » :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteur 2).

Zones 1AU de «La Rouderie » et de « Les Mazers » :

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteurs 1 et 3).

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)
--

Le C.O.S. est fixé à **0,50**.

Ce C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.

ZONE 2AU

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ou installations, à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et autres que :

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) Les affouillements et exhaussements du sol, lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement, etc...).
- c) Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux fouilles archéologiques.
- d) Les clôtures.

sont interdites.

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

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 doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

VOIRIE

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise aux conditions suivantes :

Largeur minimale de chaussée	Largeur minimale de plate-forme
3,50 m	5,50 m

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement au droit de l'unité foncière, en respectant les caractéristiques de ce réseau et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

Un pré-traitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par l'exploitant du réseau.

Eaux pluviales

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

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

AUTRES RESEAUX

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteurs 1 et 3).

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs 3 de la ZPPAUP.

En secteur 1 de la ZPPAUP , la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point des limites séparatives arrières doit être au moins égale à **3 mètres**.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteurs 1 et 3).

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteurs 1 et 3).

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteurs 1 et 3).

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteurs 1 et 3).

ARTICLE 2AU12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES
--

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs de la ZPPAUP (secteurs 1 et 3).

ARTICLE 2AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les occupations ou utilisations du sol non soumises à des conditions particulières conformément à l'article A 2.

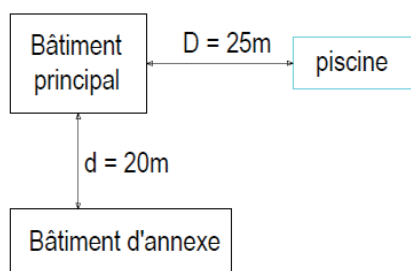
De plus, pour les terrains concernés par **la trame inondable de la Vallée de la Dordogne** sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol interdites au PPRI de la Vallée de la Dordogne.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

En dehors du secteur inondable de la Vallée de la Dordogne, sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les constructions, installations, affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'exploitation agricole,
- b) Les constructions, installations, affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- c) **Pour les constructions et installations identifiées au titre des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination** (article L.151-11 2° du code de l'urbanisme), le changement de destination à vocation d'habitat, de bureau, de commerce et d'hébergement hôtelier est autorisé dès lors que **ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.**
- d) **L'extension de bâtiments d'habitation existants.** Cette extension est limitée à 20% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m², à la condition que le bâti existant ait une emprise au sol de 40 m² minimum.
- e) Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole (lorsque la résidence sur l'exploitation est strictement indispensable à l'exercice de l'activité agricole), à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte, elles devront être implantées à moins de 100 mètres de bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante,
- f) **Les annexes aux constructions à usage d'habitation.** Elles pourront être autorisées dans une limite de 3 annexes maximum et de 50 m² d'emprise au sol totale (hors piscine).

La distance maximale entre l'annexe et le bâtiment principal à usage d'habitation est défini par le schéma suivant :



- g) les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés :
 - aux fouilles archéologiques,
 - à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole
- h) L'entretien et la restauration des éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article R151-43 5° du code de l'urbanisme) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.
- i) Les pylônes pour l'émission-réception de signaux radio-électriques.
- j) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de ressources naturelles pour la production d'énergies (photovoltaïques, éoliennes,...) à condition que ces énergies produites soient uniquement nécessaires à une activité agricole située dans la zone.
- k) Les démolitions.

En secteur inondable de la Vallée de la Dordogne sont autorisées les occupations et utilisations du sol conformes avec le règlement du PPRI (joint aux annexes écrites du présent dossier de P.L.U.) et sous condition d'être conforme avec la destination de la zone.

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

ACCES

Les constructions, installations et aménagements autorisés doivent avoir accès à une voie ouverte au public, 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 respecter les critères minima suivants :

- 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,
- Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie permettant d'accéder avec le risque le plus faible pour la circulation générale.

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 A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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 de l'unité foncière.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

Dans tous les cas, en sortie de terrain le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

AUTRES RESEAUX

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

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

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur un terrain constructible dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol, ...) permettent la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementée dans les autres cas.

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

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs 1 et 3 de la ZPPAUP.

En secteurs 2 et 4 de la ZPPAUP et hors du périmètre de la ZPPAUP :

Toute construction ou installation balcon non compris, doit respecter un recul minimum de **15 m** par rapport à l'axe de toutes les voies ou emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé par le P.L.U. dans le secteur 3 de la ZPPAUP.

En secteur 1 de la ZPPAUP, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point des limites séparatives arrières doit être au moins égale à **3 mètres**.

En secteurs 2 et 4 de la ZPPAUP et hors du périmètre de la ZPPAUP :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à **3 mètres**.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs 1, 2 et 3 de la ZPPAUP.

En secteur 4 de la ZPPAUP et hors du périmètre de la ZPPAUP :

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

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs 1, 2 et 3 de la ZPPAUP.

En secteur 4 de la ZPPAUP et hors du périmètre de la ZPPAUP :

L'emprise au sol des annexes à l'habitation existante est limitée à 50 m² d'emprise au sol totale (hors piscine).

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs 1, 2 et 3 de la ZPPAUP.

En dehors des secteurs 1, 2 et 3 de la ZPPAUP :

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

La hauteur maximale à l'égout est fixée à 7 mètres pour les bâtiments d'habitation, et à 8 mètres pour les autres bâtiments.

Cette disposition n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (silos, etc...).

Dans le cas d'extension d'un bâtiment à usage d'habitation, la hauteur de l'extension ne pourra excéder R+1 et ne pourra pas être supérieure à la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur maximale à l'égout des annexes aux constructions à usage d'habitation est fixée à **3 mètres**.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs 1, 2, 3 et 4 de la ZPPAUP.

Hors du périmètre de la ZPPAUP :

FAÇADES

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures, hormis la pierre de taille.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes.

Concernant les bâtiments sans bardage, le nuancier des couleurs autorisées est le suivant : RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 1001, RAL 7035, RAL 7047 et RAL 7032.

Concernant les bâtiments avec bardage, le nuancier des couleurs autorisées est le suivant : RAL 8025, RAL 8003, RAL 8008, RAL 6002, RAL 6003, RAL 7045, RAL 7046 et RAL 7030.

TOITURES

Construction à usage d'habitation :

Les toitures respecteront des pentes de toits supérieures à 40%. La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect des types tuile rouge vieillie (les tuiles colorées sont interdites).

Les réhabilitations de toiture existante, en matériaux autres, sont toutefois autorisées.

Les dispositifs liés à la mise en œuvre des énergies renouvelables sont autorisés.

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

CLOTURES

Les murs pleins sont interdits, hormis les murs en pierres sèches.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs 1, 2, 3 et 4 de la ZPPAUP.

Hors du périmètre de la ZPPAUP :

Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles.

Les dépôts de matériel doivent être entourés d'une haie vive champêtre d'essences locales (charmes, buis, ifs, érables, noisetiers, chênes, lauriers sauge, aubépines, genévriers, pruneliers, ...).

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme - Modification n°1

4b- Règlement : Pièce Ecrite

Commune de VITRAC – Septembre 2013

URBAM - Modification n°2 du PLU – approuvée en Février 2017

Dans le cas de clôtures végétales, elles seront constituées d'essences locales (charmes, buis, ifs, érables, noisetiers, chênes, lauriers sauce, aubépines, genévriers, pruneliers, ...).

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

Non réglementé.

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE N

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol exceptées celles prévues à l'article N 2, notamment, les démolitions sont interdites, en secteur N2h1.

De plus, pour les terrains concernés par **la trame inondable de la Vallée de la Dordogne** sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol interdites au PPRI de la Vallée de la Dordogne.

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

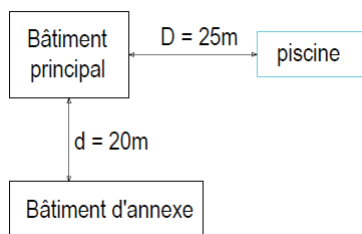
En dehors du secteur inondable de la Vallée de la Dordogne, les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

- **en zone N, sont autorisées :**

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

1. L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,
2. **Pour les constructions et installations identifiées au titre des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination** (article L.151-11 2° du code de l'urbanisme), le changement de destination à vocation d'habitat, de bureau, de commerce et d'hébergement hôtelier est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
3. **L'extension de bâtiments d'habitation existants.** Cette extension est limitée à 20% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m², à la condition que le bâti existant ait une emprise au sol de 40 m² minimum.
4. **Les annexes aux constructions à usage d'habitation.** Elles pourront être autorisées dans une limite de 3 annexes maximum et de 50 m² d'emprise au sol totale (hors piscine).

La distance maximale entre l'annexe et le bâtiment principal à usage d'habitation est défini par le schéma suivant



5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
6. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone, et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques,
7. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
8. Les démolitions,
9. Les clôtures.

- **en secteur N2, sont seules autorisées :**

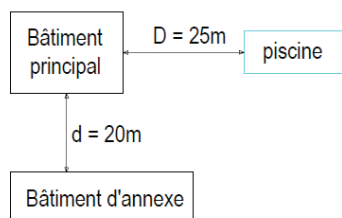
Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

1. **L'extension de bâtiments d'habitation existants.** Cette extension est limitée à 20% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m², à la condition que le bâti existant ait une emprise au sol de 40 m² minimum.
2. L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination,
3. **Pour les constructions et installations identifiées au titre des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un**

changement de destination (article L.151-11 2° du code de l'urbanisme), le changement de destination à vocation d'habitat, de bureau, de commerce et d'hébergement hôtelier est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,

4. **Les annexes aux constructions à usage d'habitation.** Elles pourront être autorisées dans une limite de 3 annexes maximum et de 50 m² d'emprise au sol totale (hors piscine).

La distance maximale entre l'annexe et le bâtiment principal à usage d'habitation est défini par le schéma suivant

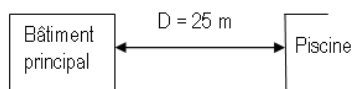


5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone,
6. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière à condition qu'ils ne s'agissent pas d'Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE),
7. La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction ou de démolition et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation,
8. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone, et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques,
9. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
10. Les démolitions,
11. Les clôtures.

- **en secteur N2h1, sont seules autorisées :**

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

1. L'aménagement des constructions existantes avec ou sans changement de destination,
2. **Pour les constructions et installations identifiées au titre des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination** (article L.151-11 2° du code de l'urbanisme), le changement de destination à vocation d'habitat, de bureau, de commerce et d'hébergement hôtelier est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
3. A condition d'être étroitement liés aux habitations : les piscines. Elles sont implantées dans un périmètre maximal défini par le schéma suivant :



4. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à des aménagements autorisés dans la zone, et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques,
5. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
6. Les clôtures.

- **en secteur N2L, sont seules autorisées :**

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

1. Les installations et constructions destinées aux activités touristiques, de loisirs et de plein-air (terrain de camping, parc résidentiel de loisirs, ...), à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone,
3. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone, et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques,

4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
5. Les démolitions,
6. Les clôtures.

- **en secteur Nh, sont seules autorisées :**

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

1. Les constructions nouvelles destinées à l'habitation, sont admises conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
 - qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,
 - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
2. L'extension des bâtiments existants. La surface au sol réalisée en extension ne pourra excéder 50 % de celle du bâtiment existant,
3. L'aménagement des constructions existantes avec ou sans changement de destination,
4. A condition d'être étroitement liés aux bâtiments existants :
 - les annexes,
 - les piscines.
5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone,
6. La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction ou de démolition et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation,
7. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone, et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques,
8. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux fouilles archéologiques,
9. Les démolitions,
10. Les clôtures.

En secteur inondable de la Vallée de la Dordogne sont autorisées les occupations et utilisations du sol conformes avec le règlement du PPRI (joint aux annexes écrites du présent dossier de P.L.U.) et sous condition d'être conforme avec la destination de la zone.

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

ACCES

Les constructions, installations et aménagements autorisés doivent avoir accès à une voie ouverte au public, 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 respecter les critères minima suivants :

- 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,
- Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie permettant d'accéder avec le risque le plus faible pour la circulation générale.

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 N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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 de l'unité foncière.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

Dans tous les cas, en sortie de terrain le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

AUTRES RESEAUX

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

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

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur un terrain constructible dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol, ...) permettent la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Non réglementée dans les autres cas.

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

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs 1 et 3 de la ZPPAUP.

En secteurs 2 et 4 de la ZPPAUP et hors du périmètre de la ZPPAUP :

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum de **10 m** par rapport à l'axe de toutes les voies ou emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Non réglementé par le P.L.U. dans le secteur 3 de la ZPPAUP.

En secteur 1 de la ZPPAUP, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point des limites séparatives arrières doit être au moins égale à **3 mètres**.

En secteurs 2 et 4 de la ZPPAUP et hors du périmètre de la ZPPAUP :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à **3 mètres**.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.L.U.,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs 1, 2 et 3 de la ZPPAUP.

En secteur 4 de la ZPPAUP et hors du périmètre de la ZPPAUP :

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

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs 1, 2 et 3 de la ZPPAUP.

En secteur 4 de la ZPPAUP et hors du périmètre de la ZPPAUP :

L'emprise au sol des annexes à l'habitation existante est limitée à 50 m² d'emprise au sol totale (hors piscine).

En secteur Nh : l'emprise au sol de la construction est limitée à 25% de la surface classée Nh.

En secteur N2L : l'emprise au sol du projet est limitée à 12% de l'emprise totale du terrain d'assiette du projet classé dans le secteur N2L.

Ailleurs, non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs 1, 2 et 3 de la ZPPAUP.

En dehors des secteurs 1, 2 et 3 de la ZPPAUP :

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

La hauteur maximale à l'égout est fixée à **7 m**.

Dans le cas d'extension d'un bâtiment à usage d'habitation, la hauteur de l'extension ne pourra excéder R+1 et ne pourra pas être supérieure à la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur maximale à l'égout des annexes aux constructions à usage d'habitation est fixée à **3 mètres**.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs 1, 2, 3 et 4 de la ZPPAUP.

Hors du périmètre de la ZPPAUP :

FAÇADES

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes. L'emploi de couleurs vives, ainsi que du blanc sur les surfaces extérieures est interdit. De plus les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

TOITURES

Construction à usage d'habitation :

Les toitures respecteront des pentes de toits supérieures à 40%. La couverture des constructions présentera la teinte et l'aspect des types tuile rouge vieillie (les tuiles colorées sont interdites).

Les réhabilitations de toiture existante, en matériaux autres, sont toutefois autorisées.

Les dispositifs liés à la mise en œuvre des énergies renouvelables sont autorisés.

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

CLOTURES

Les murs pleins sont interdits hormis les murs en pierre sèche.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé par le P.L.U. dans les secteurs 1, 2, 3 et 4 de la ZPPAUP.

Hors du périmètre de la ZPPAUP :

Des rideaux de végétation d'essences locales (charmes, buis, ifs, érables, noisetiers, chênes, lauriers sauce, aubépines, genévriers, pruneliers, ...) doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou des installations qui ne sont pas à vocation d'habitation.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.