

**COMMUNE DE
CUBZAC-LES-PONTS**

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L 123-1 à L.123-7, L.313-2, L.421-4, ainsi que R 123.4 à R 123.10 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **CUBZAC-LES-PONTS**.

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

1) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111.2 à R111.24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.14, R 111.14.2, R 111.15, R 111.21 qui restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111.1 du dit code.

2) Les articles L111.10 et L421.5 du Code de l'Urbanisme restent applicables nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme.

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1) **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, sont au nombre de 4 :

Zone UA : zone d'habitat du bourg et secteur UAc.

Zone UB : zone d'habitat qui recouvre l'extension du bourg central .

Zone UC : zone d'habitat de moindre densité, et secteur UCc.

Zone UY : zone à usage d'activités commerciales, artisanales ou industrielles .

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

Zone 1 AU : destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Zone 2 AU : destinée à être ouverte à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou révision du PLU.

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

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

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

Zone N : zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages.

5) **Les emplacements réservés (pièce n°5)** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les documents graphiques (pièce n°3) conformément à la légende ; ils se superposent au zonage.

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 5 – AUTRES DISPOSITIONS GENERALES

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

Lorsque les constructions sont situées dans les zones de bruit figurant au plan, l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit de l'espace extérieur.

TITRE II

LES ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCE ET DE SERVICES

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités complémentaires de l'habitat dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'accueillir immédiatement des constructions.

La zone correspond aux noyaux anciens du bourg de Cubzac-les-Ponts, soit les lieux-dits « le Bourg », « Croix de Baptiste », « Drouillet ».
Elle englobe également le quartier du Port.

Il s'agit d'ensembles bâtis composés d'un habitat dense, avec des constructions à l'alignement et généralement en ordre continu.

Les constructions devront s'harmoniser avec la forme urbaine existante, préserver l'ordonnancement et le caractère architectural des lieux.

La zone comprend un secteur UAc, correspondant à une zone de carrières abandonnées, lieu-dit « Croix de baptiste ».

Dans ce secteur, les constructions et installations sont conditionnées à l'avis du Service départemental d'Inspection des Carrières Souterraines Abandonnées (SDICSA) et d'une expertise géotechnique.

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

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

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441.1 à L 441.3 du code de l'urbanisme

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

3) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430.1 alinéa d et L 430.2 à L 430.9 du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, à l'industrie, à la fonction d'entrepôts,
- Les installations classées,
- Les carrières et gravières,
- Les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes, le stationnement isolé des caravanes,
- Les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas à des impératifs techniques.
- Les dépôts de véhicules.

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

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

- Les constructions nouvelles, extensions, changement de destination, à condition qu'ils soient liés au caractère général de la zone défini au préambule, tels que ceux à usage d'habitations, d'équipement collectif, d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services.
- Les constructions situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie 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 (voie d'au moins 3,50 m de largeur, ne comportant ni virage de rayon inférieur à 12 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres).

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

2) Voirie :

La création de voies ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :
Voie publique : largeur minimale d'emprise : 8 mètres, de chaussée : 5 mètres.

Les voies en impasse, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique, doivent comporter dans leur partie terminale une raquette de retournement permettant l'inscription d'un cercle de 15 m au moins de diamètre, non compris les trottoirs.

L'ouverture d'une voie privée ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation .

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

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

2) Assainissement

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet, par le biais d'un regard de branchement.

3) Réseaux divers

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés seront obligatoirement souterrains.

ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Toute construction ou installation sera édifiée à alignement ou en retrait. En cas de retrait, l'alignement sera maintenu par une continuité végétale ou une clôture.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

ARTICLE UA.7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être :

- soit implantée sur les limites séparatives,
- soit implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une à l'autre soit au moins égale à la hauteur de la plus élevée d'entre elles. Cette distance peut être

réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

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

ARTICLE UA.9 : EMPRISE AU SOL.

Sans objet.

ARTICLE UA.10 : HAUTEUR MAXIMUM

Toute construction aura une hauteur limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère (R + 1, soit 1 niveau sur rez-de-chaussée), sauf dans le cas d'une extension ou d'une réhabilitation de construction existante, sans dépasser une hauteur maximum de R+2.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Façades

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

Les enduits et peintures pour les revêtements de façade doivent être de couleur claire (telle que ton pierre, sable, ou couleurs voisines).

Toitures

La pente des toitures n'excédera pas 45 %.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Des prescriptions différentes peuvent être appliquées:

- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toitures intéressées,
- pour les constructions publiques.

Eléments en saillie

Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur la construction.

Clôtures

Sont autorisées :

- les murs de pierres sèches de 1,20 m de hauteur,
- les murs bahut de 1,20 m de hauteur maximum, éventuellement surmontés d'une grille (hauteur maximum de l'ensemble de 1,70 m).
- les haies vives, les grilles (hauteur maximum de 1,70 m).

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

1°) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ; il est défini ci-après par fonctions, la superficie à prendre en compte (le stationnement d'un véhicule étant de 25 m²).

a) pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé 2 places de stationnement par logement ; pour les constructions à usage d'habitation collective, une place et demie de stationnement par logement,

b) pour les constructions à usage de bureaux, commerces et bâtiments publics, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette de la construction,

c) pour les restaurants et hôtels, une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre,

d) pour les établissements d'enseignement, une place de stationnement par classe.

2°) Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.421 - 3 du code de l'Urbanisme.

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

Dans la mesure du possible, les plantations seront maintenues.
Les arbres abattus seront remplacés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le COS applicable à la zone UA est fixé à 0,8.

CHAPITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB
ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCE ET DE SERVICES

Caractère de la zone

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

La zone UB recouvre la zone d'habitat existant de densité moyenne, qui relie les trois zones UA du bourg. Elle concerne les secteurs, lieux-dits le Bourg, la Rode, Aux Moulins, les Tours.

Une densité supérieure à l'existant est autorisée afin de créer une continuité et d'harmoniser le tissu urbain du centre.

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

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

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

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

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, à l'industrie,
- Les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UB.2,
- Les carrières et gravières,
- Les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes, le stationnement isolé des caravanes,
- Les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas à des impératifs techniques.
- Les dépôts de véhicules.

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

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

- Les constructions nouvelles, extensions, changements de destination, à condition qu'ils soient liés au caractère général de la zone, tels que habitations, équipement collectif, commerces, artisanat, bureaux, services, etc...
- les installations classées soumises à déclaration, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu dans lequel elles s'implantent.
- Les constructions situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie 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 (voie d'au moins 3,50 m de largeur, ne comportant ni virage de rayon inférieur à 12 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

2) Voirie :

La création de voies ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

Voie publique : largeur minimale d'emprise : 8 mètres, de chaussée : 5 mètres.

Les voies en impasse, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique, doivent comporter dans leur partie terminale une raquette de retournement permettant l'inscription d'un cercle de 15 m au moins de diamètre, non compris les trottoirs.

L'ouverture d'une voie privée ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation .

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

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

2) Assainissement

Eaux usées

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

Le raccordement des eaux industrielles et de certaines eaux résiduaires non domestiques, sur le réseau public d'assainissement est subordonné à un traitement après autorisation de la collectivité propriétaire des ouvrages (article L 1331-10 du code de la santé publique).

Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet, par le biais d'un regard de branchement.

3) Réseaux divers

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés seront obligatoirement souterrains.

ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Toute construction ou installation sera édifiée à alignement ou en retrait. En cas de retrait, l'alignement sera maintenu par une continuité végétale ou une clôture.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

ARTICLE UB.7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être :

- soit implantée sur les limites séparatives,
- soit implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Les annexes séparées de l'habitation principale pourront être implantées en limite séparative, avec une hauteur maximum de 3,5 m sur cette limite.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une à l'autre soit au moins égale à la hauteur de la plus élevée d'entre elles. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

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

ARTICLE UB.9 : EMPRISE AU SOL.

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne pourra excéder 50 %.

ARTICLE UB.10 : HAUTEUR MAXIMUM

Toute construction aura une hauteur limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère (soit 1 niveau sur rez-de-chaussée).

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tel que briques creuses, parpaings..) est interdit.

Les enduits et peintures pour les revêtements de façade doivent être de couleur claire (tel que ton pierre, sable, ou couleurs voisines).

Toitures

La pente des toitures n'excédera pas 45 %.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Des prescriptions différentes peuvent être appliquées:

- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toitures intéressées,
- pour les constructions publiques.

Eléments en saillie

Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur la construction.

Clôtures

Sont autorisées :

- les murs de pierres sèches de 1,20 m de hauteur,
- les murs bahut de 1,20 m de hauteur maximum, éventuellement surmontés d'une grille (hauteur maximum de l'ensemble de 1,70 m).
- les haies vives, les grilles (hauteur maximum de 1,70 m).

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

1°) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ; il est défini ci-après par fonctions, la superficie à prendre en compte (le stationnement d'un véhicule étant de 25 m2)

- a) pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé 2 places de stationnement par logement ; pour les constructions à usage d'habitation collective, une place et demie de stationnement par logement,
- b) pour les constructions à usage de bureaux, commerces et bâtiments publics, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface de plancher hors œuvre nette de la construction,
- c) pour les restaurants et hôtels, une place de stationnement par tranche de 10 m2 de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre,
- d) pour les établissements d'enseignement, une place de stationnement par classe.

2°) Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.421 - 3 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres devront être aménagés. Ces aménagements devront faire largement appel aux plantations (plantation de 2 arbres minimum par construction neuve).

Dans la mesure du possible, les plantations seront maintenues. Les arbres abattus seront remplacés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour deux véhicules.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le C.O.S. applicable à la zone UB est fixé à 0,4 .

CHAPITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC
ZONE URBAINE PEU DENSE A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION

Caractère de la zone

Cette zone recouvre les zones d'habitat résidentiel, de moindre densité.

Les constructions sont édifiées en ordre semi continu ou discontinu, en recul par rapport à l'alignement.

La zone UC est concernée par l'emprise ferroviaire de la future L.G.V. Sud Europe atlantique.

La zone UCc correspond à une zone de carrières abandonnées, lieu-dit « Aux Vignaud ». Dans le secteur UCc, les constructions et installations sont conditionnées à l'avis du Service Départemental d'Inspection des Carrières Souterraines Abandonnées (SDICSA) et d'une expertise géotechnique.

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

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

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441.1 à L 441.3 du code de l'urbanisme
- 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.
- 3) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

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

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, dans le cadre d'exploitations nouvelles,
- Les constructions à usage industriel, les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UC.2,
- Les carrières et gravières,
- Les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes, le stationnement isolé des caravanes,
- Les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas à des impératifs techniques.
- Les dépôts de véhicules.

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

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

- Les constructions nouvelles, extensions, changements de destination, à condition qu'ils soient liés au caractère général de la zone, tels que habitations, équipement collectif, de commerces, services, etc...
- les installations classées soumises à déclaration, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu dans lequel elles s'implantent.
- Les constructions situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Dans le périmètre de l'emprise ferroviaire de la L.G.V.,

Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire (notamment la plate-forme ferroviaire, les caténaires, les ouvrages d'art, les ouvrages hydrauliques et bassins de rétention, les ouvrages de superstructures et installations techniques qui y sont liés - sous-stations électriques, tous bâtiments d'exploitation -, ...).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie 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 (voie d'au moins 3,50 m de largeur, ne comportant ni virage de rayon inférieur à 12 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation des sols envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

2) Voirie :

La création de voies ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :
Voie publique : largeur minimale d'emprise : 8 mètres, de chaussée : 5 mètres.

Les voies en impasse, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique, doivent comporter dans leur partie terminale une raquette de retournement permettant l'inscription d'un cercle de 15 m au moins de diamètre, non compris les trottoirs.

L'ouverture d'une voie privée ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation .

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

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

2) Assainissement

Eaux usées

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

En l'absence du réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisés, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement autonomes agréés, conformes aux conclusions du schéma directeur d'assainissement et à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs seront compatibles avec la nature du sol, la topographie, la forme et la nature du terrain.

Les dispositifs internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation du réseau public.

Pour les opérations de lotissement à usage d'habitations, il pourra être demandé l'installation d'un réseau de type séparatif à l'intérieur de ces opérations, dans la perspective de leur raccordement futur sur le réseau public d'assainissement.

Le raccordement des eaux industrielles et de certaines eaux résiduaires non domestiques, sur le réseau public d'assainissement est subordonné à un traitement après autorisation de la collectivité propriétaire des ouvrages (article L 1331-10 du code de la santé publique).

Pour les habitations existantes, l'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées, est autorisée dans les exutoires superficiels, uniquement si ceux-ci présentent un débit pérenne (dispositions de la MISE, Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet, par le biais d'un regard de branchement.

3) Réseaux divers

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés seront obligatoirement souterrains.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les lignes aériennes nécessaires à l'alimentation électrique des rames de transport ferroviaire.

ARTICLE UC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement individuel devra être implantée sur un terrain dont la dimension est conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

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

En agglomération, toute construction ou installation sera édifiée à l'alignement ou en retrait, avec un recul minimum de trois mètres de l'alignement.

Hors agglomération, toute construction ou installation doit être implantée à un minimum de :

- 50 m de l'axe de l'A.10,
- 25 m de l'axe de la RN. 10,
- 20 m de l'axe des RD.,
- 10 m de l'axe des voies communales et chemins ruraux.

Toutefois, une implantation différente de celle prévue au paragraphe ci-dessus peut être admise pour l'aménagement, l'extension ou la transformation d'un bâtiment existant sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse un recul minimum de 50 m devra être respecté pour les constructions à usage d'habitations et de 25 m pour les autres constructions.

ARTICLE UC.7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque la construction ne jouxte pas les limites séparatives, elle doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Les annexes séparées de l'habitation principale pourront être implantées en limite séparative, avec une hauteur maximum de 3,5 m sur cette limite.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une à l'autre soit au moins égale à la hauteur de la plus élevée d'entre elles. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

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

ARTICLE UC.9 : EMPRISE AU SOL.

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne pourra excéder 35 %.

ARTICLE UC.10 : HAUTEUR MAXIMUM

Toute construction aura une hauteur limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics, de même qu'aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ferroviaires, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tel que briques creuses, parpaings..) est interdit.

Les enduits et peintures pour les revêtements de façade doivent être de couleur claire (tel que ton pierre, sable, ou couleurs voisines).

Toitures

La pente des toitures n'excédera pas 45 %.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Des prescriptions différentes peuvent être appliquées:

- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toitures intéressées,
- pour les constructions publiques.

Eléments en saillie

Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur la construction.

Clôtures

Sont autorisées :

- les murs de pierres sèches de 1,20 m de hauteur,
- les murs bahut de 1,20 m de hauteur maximum, éventuellement surmontés d'une grille (hauteur maximum de l'ensemble de 1,70 m).
- les haies vives, les grilles (hauteur maximum de 1,70 m).

ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT

1°) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ; il est défini ci-après par fonctions, la superficie à prendre en compte (le stationnement d'un véhicule étant de 25 m²) .

- a) pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé 2 places de stationnement par logement ; pour les constructions à usage d'habitation collective, une place et demie de stationnement par logement,
- b) pour les constructions à usage de bureaux, commerces et bâtiments publics, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette de la construction,

c) pour les restaurants et hôtels, une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre,

d) pour les établissements d'enseignement, une place de stationnement par classe.

2°) Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.421 - 3 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres devront être aménagés. Ces aménagements devront faire largement appel aux plantations (plantation de 2 arbres minimum par construction neuve).

Dans la mesure du possible, les plantations seront maintenues. Les arbres abattus seront remplacés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour deux véhicules.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le C.O.S. applicable à la zone UC est fixé à 0,3.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

ZONE URBAINE AFFECTEE AUX ACTIVITES

Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains destinés aux implantations de constructions et installations à usage d'activité commerciale, artisanale ou industrielle.

Elle recouvre l'aire de service de Meillac, les établissements « Café de Paris », lieu-dit les Tours, les zones d'activités de « Conseillant » et de « la Palu ».

La zone UY est concernée par l'emprise ferroviaire de la future L.G.V. Sud Europe atlantique.

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

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

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

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

ARTICLE UY.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les installations classées ne respectant pas les conditions énoncées à l'article UY.2,
- Les carrières et gravières,
- Les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes, le stationnement isolé des caravanes,

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

Sont admises, sous conditions et sous réserve des prescriptions du P.P.R.I., les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôts,
- Les installations classées, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu dans lequel elles s'implantent. En particulier, les dépôts de ferrailles et de véhicules en vue de la récupération et les installations d'élimination de déchets ne seront pas visibles du domaine public,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone,
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, à condition de ne pas créer de logement nouveau,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les affouillements et exhaussements du sol, qui sont nécessaires pour des raisons techniques de construction.
- Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements publics.

Dans le périmètre de l'emprise ferroviaire de la L.G.V..

Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire (notamment la plate-forme ferroviaire, les caténaires, les ouvrages d'art, les ouvrages hydrauliques et bassins de rétention, les ouvrages de superstructures et installations techniques qui y sont liés - sous-stations électriques, tous bâtiments d'exploitation -, ...).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY.3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

2) Voirie :

La création de voies ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

Voie destinée à être incluse dans la voirie publique : largeur minimale d'emprise : 8 mètres, de chaussée : 5 mètres.

Voie non prévue pour être incluse dans la voirie publique : largeur minimale d'emprise : 7,5 mètres, de chaussée : 4 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

Dans tous les cas, les accès de voies nouvelles sur les voies existantes doivent être aménagées de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 30 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir d'un point de cet axe situé à 3 mètres minimum en retrait de la limite de la chaussée.

ARTICLE UY.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

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

2) Assainissement

Eaux usées

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

En l'absence du réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations, à l'exclusion des lotissements, peuvent être autorisés, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement autonomes agréés, conformes aux conclusions du schéma directeur d'assainissement et à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs seront compatibles avec la nature du sol, la topographie, la forme et la nature du terrain.

Les dispositifs internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation du réseau public.

Pour les opérations de lotissement à usage d'activités, il pourra être demandé l'installation d'un réseau de type séparatif à l'intérieur de ces opérations, dans la perspective de leur raccordement futur sur le réseau public d'assainissement.

Le raccordement des eaux industrielles et de certaines eaux résiduaires non domestiques, sur le réseau public d'assainissement est subordonné à un traitement après autorisation de la collectivité propriétaire des ouvrages (article L 1331-10 du code de la santé publique).

Pour les habitations existantes, l'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées, est autorisée dans les exutoires superficiels, uniquement si ceux-ci présentent un débit pérenne (dispositions de la MISE, Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet, par le biais d'un regard de branchement.

3) Réseaux divers

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés seront obligatoirement souterrains.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les lignes aériennes nécessaires à l'alimentation électrique des rames de transport ferroviaire.

ARTICLE UY.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement individuel devra être implantée sur un terrain dont la dimension est conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

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

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance minimum de :

- 50 m de l'axe de l'A.10,
- 25 m de l'axe de la RN. 10,
- 20 m de l'axe des RD.,
- 10 m de l'axe des voies communales et chemins ruraux.

Toutefois, une implantation différente de celle prévue au paragraphe ci-dessus peut être admise pour l'aménagement, l'extension ou la transformation d'un bâtiment existant sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique, ni ne réduise le recul existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse un recul minimum de 50 m devra être respecté pour les constructions à usage d'habitations et de 25 m pour les autres constructions.

ARTICLE UY.7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations seront édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à leur hauteur, moins 4 m, sans être inférieure à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UY.9 : EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain .

ARTICLE UY.10 : HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 10 mètres pour les bâtiments à usage d'activités, sauf impératifs techniques (cheminées, silos...).

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics de même qu'aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ferroviaires, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE UY.11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Clôtures : seront en haies vives, éventuellement doublées à l'intérieur de la propriété par un treillage métallique.

ARTICLE UY.12 - STATIONNEMENT

1°) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ; il est défini ci-après par fonctions, la superficie à prendre en compte (le stationnement d'un véhicule étant de 25 m2)

- a) pour les constructions à usage industriel ou artisanal, il est exigé une place de stationnement par 80 m2 de surface de plancher hors œuvre nette de la construction,
- b) pour les constructions à usage de bureaux, commerces, bâtiments publics, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface de plancher hors œuvre nette de la construction,

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

Les espaces aménagés, qu'elles qu'en soit la destination, doivent respecter le site : les délaissés et les abords seront aménagés en espaces verts, les dépôts et stockage seront masqués par un écran de végétation non caduque.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

TITRE III

LES ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

ZONE A URBANISER

Caractère de la zone

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

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.

Les autres unités de la zone ne pourront être urbanisées que lorsque les conditions prévues au paragraphe précédent seront remplies.

Les zones 1AU sont au nombre de cinq : zone 1AU « Au Moulin de la Racace », zone 1AU « La Redoute / Aux Carces », zone 1AU « Le Basque », zone 1AU « Brouillayre », zone 1AUa « Aux Moulins ».

ARTICLE 1AU.0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

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

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

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

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

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 1AU.2 est interdite.

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

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

1 - Les constructions desservies par les équipements internes à la zone, au fur et à mesure de leur réalisation, notamment celles à usage d'habitation, d'équipements collectifs, d'hôtellerie, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services, ainsi que leurs annexes.

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

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

Les constructions autorisées dans la zone, situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, doivent respecter les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

2-Voirie :

Les 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.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

Voie publique : largeur minimale d'emprise : 8 mètres, de chaussée : 5 mètres.

Voie privée : largeur minimale d'emprise : 5 mètres, de chaussée : 3,5 mètres.

Les voies en impasse, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique, doivent comporter dans leur partie terminale une raquette de retournement permettant l'inscription d'un cercle de 15 m au moins de diamètre, non compris les trottoirs.

ARTICLE 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

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

2) Assainissement

Eaux usées

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

Le raccordement des eaux industrielles et de certaines eaux résiduaires non domestiques, sur le réseau public d'assainissement est subordonné à un traitement après autorisation de la collectivité propriétaire des ouvrages (article L 1331-10 du code de la santé publique).

Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet, par le biais d'un regard de branchement.

3) Réseaux divers

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés seront obligatoirement souterrains.

ARTICLE 1AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Toute construction ou installation sera édifiée soit à l'alignement, soit à cinq mètres minimum de l'alignement.

Dans le secteur 1AUa, toute construction ou installation sera édifiée à 25 m minimum de l'axe de la RN.10.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

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

Lorsque la construction ne jouxte pas les limites séparatives, elle doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Les annexes séparées de l'habitation principale pourront être implantées en limite séparative, avec une hauteur maximum de 3,5 m sur cette limite.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une à l'autre soit au moins égale à la hauteur de la plus élevée d'entre elles. Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

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

ARTICLE 1AU.9 : EMPRISE AU SOL.

La surface maximale d'emprise des constructions par rapport à la superficie du terrain ne pourra excéder 25 %.

ARTICLE 1AU.10 : HAUTEUR MAXIMUM

Toute construction aura une hauteur limitée à 7 mètres à l'égout du toit .

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tel que briques creuses, parpaings..) est interdit.

Les enduits et peintures pour les revêtements de façade doivent être de couleur claire (tel que ton pierre, sable, ou couleurs voisines).

Toitures

La pente des toitures n'excédera pas 45 %.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Des prescriptions différentes peuvent être appliquées:

- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toitures intéressées,
- pour les constructions publiques.

Eléments en saillie

Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur la construction.

Clôtures

Sont autorisées :

- les murs de pierres sèches de 1,20 m de hauteur,
- les murs bahut de 1,20 m de hauteur maximum, éventuellement surmontés d'une grille (hauteur maximum de l'ensemble de 1,70 m).
- les haies vives, les grilles (hauteur maximum de 1,70 m).

ARTICLE 1AU.12 - STATIONNEMENT

1°) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ; il est défini ci-après par fonctions, la superficie à prendre en compte (le stationnement d'un véhicule étant de 25 m2)

- b) pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé 2 places de stationnement par logement ; pour les constructions à usage d'habitation collective, une place et demie de stationnement par logement,
- b) pour les constructions à usage de bureaux, commerces et bâtiments publics, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m2 de surface de plancher hors œuvre nette de la construction,
- c) pour les restaurants et hôtels, une place de stationnement par tranche de 10 m2 de salle de restaurant et une place de stationnement par chambre,
- d) pour les établissements d'enseignement, une place de stationnement par classe.

2°) Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.421 - 3 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres devront être aménagés. Ces aménagements devront faire largement appel aux plantations.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour trois véhicules.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le C.O.S. applicable à la zone 1AU est fixé à 0, 2.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

ZONE A URBANISER

Caractère de la zone

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

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

La zone comprend : zone 2 AU, lieu-dit « La Redoute », zone 2 AU « le Broustelat ».

ARTICLE 2 AU.0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

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

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441.1 à L 441.3 du code de l'urbanisme.

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

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

ARTICLE 2 AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

Dans le périmètre de l'emprise ferroviaire de la L.G.V.,

Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire (notamment la plate-forme ferroviaire, les caténaires, les ouvrages d'art, les ouvrages hydrauliques et bassins de rétention, les ouvrages de superstructures et installations techniques qui y sont liés - sous-stations électriques, tous bâtiments d'exploitation -, ...).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2 AU.3 - ACCES ET VOIRIE

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.

ARTICLE 2AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions autorisées à l'article 2 AU.2 doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 2 AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

Non réglementée.

ARTICLE 2 AU.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure peuvent être implantées en limite séparative. Dans le cas contraire, elles devront observer un retrait au moins égal à 5 mètres.

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

Non réglementée.

ARTICLE 2 AU.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE 2 AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM

Non réglementée.

ARTICLE 2 AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

ARTICLE 2 AU.12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE IV

LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ZONE NATURELLE PROTEGEE POUR PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est concernée par l'emprise ferroviaire de la future L.G.V. Sud Europe atlantique.

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

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

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441.1 à L 441.3 du code de l'urbanisme.
- 2) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et R 442.3 du même code.
- 3) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux règles de l'article L130-1 du code de l'Urbanisme.

II - Défrichements

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

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

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

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- Sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être étroitement liés aux bâtiments de l'exploitation :
 - . les gîtes ruraux
 - . les campings dits « à la ferme » soumis à simple déclaration.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- La reconstruction à l'identique après sinistre.
- Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article 4 442.2 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés :
 - aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone, situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, doivent respecter les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Dans le périmètre de l'emprise ferroviaire de la L.G.V..

Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire (notamment la plate-forme ferroviaire, les caténaires, les ouvrages d'art, les ouvrages hydrauliques et bassins de rétention, les ouvrages de superstructures et installations techniques qui y sont liés - sous-stations électriques, tous bâtiments d'exploitation -, ...).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

2 - Voirie

Les 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.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau

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

2) Assainissement

Eaux usées

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

En l'absence du réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisés, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement autonomes agréés, conformes aux conclusions du schéma directeur d'assainissement et à la réglementation en vigueur. Ces dispositifs seront compatibles avec la nature du sol, la topographie, la forme et la nature du terrain.

Les dispositifs internes des constructions doivent permettre leur raccordement au réseau public d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation du réseau public.

Le raccordement des eaux industrielles et de certaines eaux résiduelles non domestiques, sur le réseau public d'assainissement est subordonné à un traitement après autorisation de la collectivité propriétaire des ouvrages (article L 1331-10 du code de la santé publique).

Pour les habitations existantes, l'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières usées traitées, est autorisée dans les exutoires superficiels, uniquement si ceux-ci présentent un débit pérenne (dispositions de la MISE, Mission Inter Services de l'Eau en date du 7 mai 1999).

Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations ou fossés prévus à cet effet, par le biais d'un regard de branchement.

3) Réseaux divers

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés seront obligatoirement souterrains.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les lignes aériennes nécessaires à l'alimentation électrique des rames de transport ferroviaire.

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement individuel devra être implantée sur un terrain dont la dimension est conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

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

Toute construction ou installation doit être implantée à un minimum de :

- 10 m de l'axe des voies communales et chemins ruraux.
- 20 m de l'axe des RD.,

Toutefois, une implantation différente de celle prévue au paragraphe ci-dessus peut être admise pour l'aménagement, l'extension ou la transformation d'un bâtiment existant sous réserve que l'implantation ne nuise pas à la sécurité publique.

Aux abords de l'A.10 et de la RN.10 s'applique l'article L.111.1.4 du code de l'Urbanisme.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse un recul minimum de 50 m devra être respecté pour les constructions à usage d'habitations et de 25 m pour les autres constructions.

ARTICLE A.7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL.

Sans objet .

ARTICLE A.10 : HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout des toitures.

Dans le cas de bâtiments d'exploitation, la hauteur sera limitée à 10 mètres, sauf impératifs techniques (cuves, silos..).

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics de même qu'aux bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ferroviaires, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

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

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

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

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone A.

TITRE V

LES ZONES NATURELLES

CHAPITRE I
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N
ZONE NATURELLE A PROTEGER

Caractère de la zone

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

Elle comprend en particulier de vastes zones naturelles d'intérêt écologique, constituées par :
- la zone abrupte du coteau, transition entre plateau et zone basse,
- la plaine de la Dordogne, localisée en zone inondable et soumis aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I. .

La zone N est concernée par l'emprise ferroviaire de la future L.G.V. Sud Europe atlantique.

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

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

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441.1 à L 441.3 du code de l'urbanisme.

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

3) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux règles de l'article L130-1 du code de l'Urbanisme.

II - Défrichements

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

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

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

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Sont limitativement admises, sous réserve des dispositions des articles R.111.2, R.111.14.2 du code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

2 - Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte et sous réserve des conditions prévues par le PPRI. :

a) La restauration, l'aménagement, le changement de destination des constructions existantes,
b) L'extension des bâtiments existants. La surface de plancher hors oeuvre brute réalisée en extension ne pourra excéder 50 % de celle du bâtiment existant, pour une superficie totale maximum de 250 m² .
c) Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, abris.

3 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, dans le cadre d'exploitations existantes.

4 - Les installations liées aux activités traditionnelles de pêche / chasse

5 - la réalisation d'ouvrages hydrauliques correspondant à la gestion et à l'entretien de la zone.

6- Les affouillements et exhaussements du sol répondant à des impératifs techniques compatibles avec le caractère de la zone (lutte contre les inondations) et sous réserve des conditions prévues par le plan de prévention du risque inondation

Dans le périmètre de l'emprise ferroviaire de la L.G.V.,

Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire (notamment la plate-forme ferroviaire, les caténaires, les ouvrages d'art, les ouvrages hydrauliques et bassins de rétention, les ouvrages de superstructures et installations techniques qui y sont liés - sous-stations électriques, tous bâtiments d'exploitation -, ...).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations autorisées doivent être desservies par des voies publiques ou privées et présenter des accès permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des constructions autorisées à l'article N.2 doivent être assurés dans des conditions conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement individuel devra être implantée sur un terrain dont la dimension est conforme aux besoins de la filière d'assainissement autorisée.

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

Aux abords de l'A.10 et de la RN.10 s'applique l'article L.111.1.4 du code de l'Urbanisme.

Par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse un recul minimum de 50 m doit être respecté pour les constructions à usage d'habitations et de 25 m pour les autres constructions.

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées à l'article N.2 peuvent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM

Sans objet.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tel que briques creuses, parpaings..) est interdit.

Les enduits et peintures pour les revêtements de façade doivent être de couleur claire (tel que ton pierre, sable, ou couleurs voisines).

Toitures

La pente des toitures n'excédera pas 45 %.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Des prescriptions différentes peuvent être appliquées:

- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toitures intéressées,
- pour les constructions publiques.

Clôtures

Sont autorisées :

- les murs de pierres sèches de 1,20 m de hauteur,
- les murs bahut de 1,20 m de hauteur maximum, éventuellement surmontés d'une grille (hauteur maximum de l'ensemble de 1,70 m).
- les haies vives, les grilles (hauteur maximum de 1,70 m).

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Il n'est pas fixé de C.O.S.