



COMMUNE DE
CUSSAC SUR LOIRE

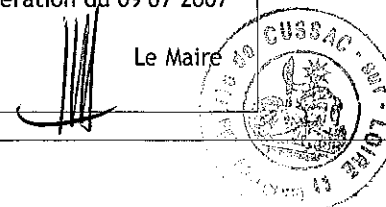
PLAN LOCAL D'URBANISME
LE REGLEMENT



DEPARTEMENT : Haute Loire
CANTON : Solignac sur Loire
COMMUNE : Cussac sur Loire

Vu pour être annexé à la
délibération du 09 07 2007

Le Maire



DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L123.1 et R123.9 du code de l'urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territorial

Ce règlement s'applique au territoire de la commune de Cussac sur Loire.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1°) A l'exception de ses dispositions modifiées par le présent règlement, le Code de l'Urbanisme et notamment :

- Les articles L 111.9, L 111.10, L 421.3 (alinéa 3 & 4), L 421.4, R 111.2 R 111.3, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21.
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural et urbain, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.
- Les prescriptions nationales ou particulières fixées en application des lois d'aménagement et d'urbanisme (article L 111.1.1 du Code de l'Urbanisme).
- Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les dispositions du règlement d'un lotissement durant une période de dix ans suivant l'autorisation dudit lotissement sauf exception prévue à l'article L 315.2.1 du Code de l'Urbanisme.

2°) La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques.

Cette loi prévoit notamment que par suite de travaux ou d'un fait quelconque, la mise à jour d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au Maire de la commune intéressée qui doit la transmettre à la Délégation Régionale des Antiquités Historiques ou selon le cas à la Délégation Régionale des Antiquités Préhistoriques.

3°) Le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié par les arrêtés du 23 février 1983 et du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation sont soumises à des normes d'isolement acoustiques à l'intérieur des zones de bruit délimitées sur les plans de zonage du plan local d'urbanisme.

4°) Loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs.

5°) Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Article 2 - Division du territoire en zones

Conformément aux dispositions des articles L 123.1 et R 123.11 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du PLU font apparaître quatre grandes types de zones :

- Les zones urbaines
- Les zones à urbaniser
- Les zones agricoles
- Les zones naturelles et forestières

Article 3 - Adaptations mineures

Les règles définies pour chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 4 - Rappel des autorisations administratives relatives à l'acte de construire ou à divers modes d'occupation ou d'utilisation des sols

Le plan local d'urbanisme sera exécutoire un mois après réception du document approuvé en préfecture et sous réserve de l'accomplissement des mesures de publicité.

Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir un permis de construire sous réserve des dispositions des articles L 422.1 à L 422.5 du code de l'urbanisme.

Le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires".

Toutefois, ce permis n'est pas exigé pour les ouvrages qui en raison de leur nature ou de leur très faible dimension ne peuvent être qualifiés de construction (article L 421.1 et R 421.1).

En outre, certaines installations de faible dimension ou nécessaires au fonctionnement des services publics sont exemptées de permis de construire mais sont soumises à un régime déclaratif (article L 422.2 du Code de l'Urbanisme).

La création d'un lotissement est subordonnée à l'autorisation de lotir définie par les articles R315.3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article 3 de la loi du 19 juillet 1976, l'ouverture et l'exploitation des installations classées sont soumises à autorisation ou déclarations préalables.

L'ouverture et la mise en exploitation des carrières sont soumises à autorisation en application de l'article 106 du Code Minier (modifié par la loi 70.1 du 2 janvier 1970).

Le stationnement pendant plus de trois mois d'une caravane isolée en dehors d'un terrain aménagé est soumis à l'autorisation définie par les articles R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'ouverture et l'aménagement d'un terrain de camping sont soumis à autorisation dès qu'il peut accueillir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes à la fois (article R 443.7 du Code de l'Urbanisme).

L'édification d'une clôture est soumise à la déclaration définie par les articles L 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment peut être soumise à l'obtention d'un permis de démolir dans les cas et conditions définies par les articles L 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les "installations et travaux divers" sont soumis à l'autorisation préalable définie par les articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois. Ce sont : les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins dix véhicules, les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules, les garages collectifs de caravanes, les affouillements et les exhaussements du sol (plus de cent mètres carrés et plus de deux mètres de dénivelé).

Article 5 - Dispositions diverses

Les accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'Article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

D'une manière générale, les zones constructibles ne doivent pas être génératrices d'accès direct des particuliers sur les voies où les vitesses constatées sont supérieures à 70 Km/h.

La gestion des eaux de ruissellement :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

L'assainissement des effluents autres que les eaux usées domestiques :

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Les impossibilités techniques de raccordement au réseau d'assainissement collectif :

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau d'assainissement collectif, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol.

Les réseaux câblés :

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau électrique moyenne tension doit être réalisé en souterrain et la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré assemblé ou posé.

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

En zone inondable :

L'autorisation de construire sera subordonnée au respect de prescriptions spéciales qui seront demandées dans chaque cas particulier à la Direction Départementale de l'Équipement (DDE).

Sous les lignes électriques :

La demande d'autorisation de construire sera soumise à l'examen des services gestionnaire du réseau.

Sur les tunnels du chemin de fer :

La demande d'autorisation de construire sera soumise à la commune.

ZONE UA

Il s'agit des zones centrales d'habitat dense et ancien. Le village de Cussac, le vieux Malpas et le hameau de Tarreyres ont ainsi été classés en zone UA.

C'est là que s'exprime l'identité bâtie historique et patrimoniale de la commune à travers une image urbaine forte.

Nota : Certains secteurs de cette zone sont concernés par un risque d'inondation défini sur le plan graphique du zonage.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel, agricole et d'entrepôt commercial, sauf cas d'aménagement de bâtiments existants.

Le stationnement des caravanes isolées.

Les terrains de camping et de caravanage.

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les carrières.

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage industriel, agricole et d'entrepôt commercial, à condition que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage.

Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

En zone inondable : L'autorisation de construire sera subordonnée au respect de prescriptions spéciales qui seront demandées dans chaque cas particulier à la Direction Départementale de l'Équipement (DDE).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UA 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Les accès sur la RN 88 sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Article UA 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UA 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies existantes ou prévues au plan sauf indication contraire portée au plan ou lorsque la commodité, la sécurité de la circulation ou la salubrité imposent un recul à déterminer dans chaque cas particulier.

Article UA 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Article UA 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

En zone inondable, des règles d'implantations pourront être imposées par la DDE après étude de chaque cas particulier.

Article UA 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UA 10 - Hauteur

La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial devra être inférieure à la distance horizontale entre la construction et l'alignement opposé de la rue augmentée de 3 mètres et dans tous les cas inférieure à 9 mètres.

Article UA 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les couleurs vives en façade sont interdites.

La pente des toits doit être inférieure à 30°.

Les toitures doivent être en tuiles rouges (à l'exception des toits terrasses).

Les façades commerciales des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée.

En zone inondable, l'altitude du premier niveau habitable sera indiquée par la DDE.

Article UA 12 - Stationnement des véhicules

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement seront plantés à raison de 1,5 arbres de haute tige pour 100 m² de la totalité de la parcelle.

Toute opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat de plus de 4 lots devra comprendre un espace planté d'une superficie au moins égale à 1/20^{ème} de la surface de l'opération.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**Article UA 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.



ZONE UB

Il s'agit des zones d'extension pavillonnaire de Cussac sur Loire, à vocation principale d'habitations individuelles ou collectives, disposées en ordre continu ou discontinu.

Ce sont des secteurs déjà urbanisés ou équipés qui présentent encore de nombreuses possibilités résiduelles de constructions.

Nota : Certains secteurs de cette zone sont concernés par un risque d'inondation défini sur le plan graphique du zonage.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions à usage industriel, agricole et d'entrepôt commercial, sauf cas d'aménagement de bâtiments existants.

Le stationnement des caravanes isolées.

Les terrains de caravanage.

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les carrières.

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage industriel, agricole et d'entrepôt commercial, à condition que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage.

Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

En zone inondable : L'autorisation de construire sera subordonnée au respect de prescriptions spéciales qui seront demandées dans chaque cas particulier à la Direction Départementale de l'Équipement (DDE).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**Article UB 3 - Accès et voirie**

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Tout accès nouveau est interdit sur la RN 88 hors des agglomérations délimitées par les panneaux réglementaires.

Les accès sur les routes départementales sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie communale.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol.

La réalisation d'un assainissement non collectif ne dispense pas le propriétaire de l'obligation de se raccorder ultérieurement au réseau public.

Article UB 5 - Caractéristique des terrains

Si la construction projetée n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface, la forme de la parcelle et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement.



Article UB 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies existantes ou prévues au plan de plus de 8 mètres de plateforme future.

Le long des autres voies existantes ou prévues au plan, toute construction nouvelle doit être édifiée à 4 mètres au moins de l'axe de la voie.

Article UB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article UB 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

En zone inondable, des règles d'implantations pourront être imposées par la DDE après étude de chaque cas particulier.

Article UB 9 - Emprise au sol

En zone inondable, l'emprise pourra être limitée après étude de chaque cas particulier, pour laisser le libre écoulement des eaux.

Article UB 10 - Hauteur

La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial devra être inférieure à la distance horizontale entre la construction et l'alignement opposé de la rue augmentée de 3 mètres et dans tous les cas inférieure à 9 mètres.

Article UB 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les couleurs vives en façade sont interdites.

La pente des toits doit être inférieure à 30°.

Les toitures doivent être en tuiles rouges (à l'exception des toits terrasses). Les capteurs solaires sont autorisés s'ils sont insérés dans la composition architecturale du bâtiment.

Les façades commerciales des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée.

En zone inondable, l'altitude du premier niveau habitable sera indiquée par la DDE.

Article UB 12 - Stationnement des véhicules

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article UB 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement seront plantés à raison de 1,5 arbres de haute tige pour 100 m² de la totalité de la parcelle.

Toute opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat de plus de 4 lots devra comprendre un espace planté d'une superficie au moins égale à 1/20^{ème} de la surface de l'opération.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**Article UB 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

ZONE UE

Il s'agit de la zone à vocation d'équipements publics située au nord du territoire.

On y trouve actuellement les installations sportives de la commune.

Cette zone pourra également servir de zone tampon entre le quartier d'habitat de Malpas et la future zone d'activité (zone AUFi).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage d'habitat, industriel, artisanale, agricole et d'entrepôt commercial sauf si elles sont nécessaires à un équipement public.

Le stationnement des caravanes isolées.

Les terrains de caravanage.

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les carrières.

Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions sont autorisées sous réserve de revêtir une vocation d'équipement public.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UE 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Article UE 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Article UE 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UE 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies existantes ou prévues au plan de plus de 8 mètres de plateforme future.

Le long des autres voies existantes ou prévues au plan, toute construction nouvelle doit être édifiée à 4 mètres au moins de l'axe de la voie.

Article UE 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article UE 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UE 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UE 10 - Hauteur

La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial devra être inférieure à la distance horizontale entre la construction et l'alignement opposé de la rue augmentée de 3 mètres et dans tous les cas inférieure à 9 mètres.

Article UE 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les couleurs vives en façade sont interdites.

La pente des toits doit être inférieure à 30°.

Les toitures doivent être en tuiles rouges.

Les façades commerciales des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée.

En zone inondable, l'altitude du premier niveau habitable sera indiquée par la DDE.

Article UE 12 - Stationnement des véhicules

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article UE 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement seront plantés à raison de 1,5 arbres de haute tige pour 100 m² de la totalité de la parcelle.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**Article UE 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

ZONE UI

La zone **UI** est une zone à vocation d'activités. Ces zones correspondent :

- A la zone d'activité actuelle, située en bordure de la RN 88 en sortie Nord de la commune.
- Aux secteurs occupés par les entreprises Gagnes et Gauthier. Une possibilité d'extension des bâtiments à usage d'activité le long de la RD 27 a par ailleurs été prévue.
- A une très légère extension de la zone d'activité du Fangeas située sur la commune de Solignac sur Loire. La zone **UI** ne concerne ainsi qu'une parcelle déjà support d'un bâtiment.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI1 -- Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage agricole.

Le stationnement des caravanes isolées.

Les terrains de camping et de caravanage.

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les carrières.

Article UI 2 -- Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UI 3 -- Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Tout accès nouveau est interdit sur la RN 88 hors des agglomérations délimitées par les panneaux réglementaires.

Article UI 4 -- Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Article UI 5 -- Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UI 6 -- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction nouvelle doit être édifiée à plus de 10 mètres de l'axe des voies publiques existantes ou prévues au plan.

Article UI 7 -- Implantation par rapport aux limites séparatrices

Toute construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Toutefois, la construction en limite séparative pourra être autorisée lorsque les constructions projetées sur deux lots contigus feront l'objet d'un ensemble architectural cohérent et avec l'accord des services de lutte contre l'incendie.

Article UI 8 -- Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UI 9 -- Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.

Article UI 10 -- Hauteur

La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne peut dépasser 12 mètres. Cette hauteur peut être portée à 15 mètres pour les cheminées, silos, châteaux d'eau et autres éléments à caractère strictement industriel.

Article UI 11 -- Aspect extérieur

Les imitations de matériaux et l'emploi à nu en parement extérieur des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits.

La pente des toits doit être inférieure à 30°. Les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme couleur à la tuile de teinte rouge.

Les couleurs de façades doivent être discrètes. Les teintes vives et les contrastes sont interdits.

Article UI 12 -- Stationnement des véhicules

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Pour les constructions à usage industriel, commercial ou artisanal et pour les bureaux, le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.

Article UI 13 -- Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement seront plantées à raison de 1,5 arbres de haute tige pour 100 m² de la totalité de la parcelle.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**Article UI 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

ZONE AU

Les zones **AU** représentent les zones d'extension de l'urbanisation à court terme et les zones résiduelles à densifier.

Les voies publiques, les réseaux d'eau potable et d'électricité existants à la périphérie immédiate des zones **AU** ont une capacité suffisante pour satisfaire les besoins des constructions à implanter.

Les constructions sont admises soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable.

SECTION 1 -- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU-1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel, artisanal, agricole et d'entrepôt commercial.

Le stationnement des caravanes isolées.

Les terrains de camping et de caravanage.

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les carrières.

Article AU-2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies par le PADD (voir PADD).

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être autorisées ne pourront être délivrées que dans le respect de la prise en compte du risque d'incendie.

SECTION 2 -- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AU 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Article AU 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Article AU 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article AU 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies existantes ou prévues au plan de plus de 8 mètres de plateforme future.

Le long des autres voies existantes ou prévues au plan, toute construction nouvelle doit être édifiée à 4 mètres au moins de l'axe de la voie.

Article AU 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article AU 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article AU 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article AU 10 - Hauteur

La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial devra être inférieure à la distance horizontale entre la construction et l'alignement opposé de la rue augmentée de 3 mètres et dans tous les cas inférieure à 9 mètres.

Article AU 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les couleurs vives en façade sont interdites.

La pente des toits doit être inférieure à 30°.

Les toitures doivent être en tuiles rouges (à l'exception des toits terrasses).

Article AU 12 - Stationnement des véhicules

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article AU 13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement seront plantées à raison de 1,5 arbres de haute tige pour 100 m² de la totalité de la parcelle.

Toute opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat de plus de 4 lots devra comprendre un espace planté d'une superficie au moins égale à 1/20^{ème} de la surface de l'opération.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**Article AU 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

ZONE AUF

Zone peu ou pas équipée, réservée pour une urbanisation future. Les voies et réseaux existants à la périphérie de la zone ont une capacité insuffisante pour satisfaire les besoins des constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation dépendra d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme.

On distingue une zone **AUFi**, à vocation d'activités.

SECTION 1 -- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUF-1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions non mentionnées dans l'article **AUF2**.

Article AUF-2- Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec le caractère du secteur.

SECTION 2 -- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUF-3 - Accès et voirie

Non réglementé.

Article AUF-4 - Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article AUF-5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article AUF-6 -Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Article AUF-7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article AUF-8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

Article AUF-9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article AUF-10 - Hauteur

Non réglementé.

Article AUF-11 - Aspect extérieur

Non réglementé.

Article AUF-12 - Stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article AUF-13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION 3 -- POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article AUF-14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

ZONE A

Zones, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Nota : Certains secteurs de cette zone sont concernés par des risques d'inondation.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage :

- d'artisanat
- de bureaux et de services
- de commerces
- d'hébergement hôtelier
- d'industrie

L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping, de caravanning et le stationnement isolé des caravanes.

Les carrières.

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient directement liées et strictement nécessaires aux activités agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être compatibles avec le caractère du secteur.

En zone inondable : L'autorisation de construire sera subordonnée au respect de prescriptions spéciales qui seront demandées dans chaque cas particulier à la Direction Départementale de l'Équipement (DDE).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article A 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Tout accès nouveau est interdit sur la RN 88 hors des agglomérations délimitées par les panneaux réglementaires.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif public.

Pour l'alimentation en eau des animaux, l'utilisation de l'eau provenant des sources ou de puit est autorisée.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol.

Les eaux de lavage de laiterie, des aires d'exercice ou provenant de bâtiments agricoles doivent être traitées par un dispositif adapté.

La réalisation d'un assainissement non collectif ne dispense pas le propriétaire de l'obligation de se raccorder ultérieurement au réseau public.

Article A 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.



Article A 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction nouvelle doit être édifiée à plus de 10 mètres de l'axe des voies publiques existantes ou prévues au plan.

Toute construction nouvelle doit être édifiée à plus de 6 mètres de l'ancien tracé de la voie ferrée.

Article A 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article A 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

En zone inondable, des règles d'implantations pourront être imposées par la DDE après étude de chaque cas particulier.

Article A 9 - Emprise au sol

En zone inondable, l'emprise pourra être limitée après étude de chaque cas particulier, pour laisser le libre écoulement des eaux.

Article A 10 - Hauteur

Pour les bâtiments à usage d'habitation, la hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne peut dépasser 7 mètres.

Cette hauteur peut être portée à 12 mètres pour les bâtiments agricoles.

Article A 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les couleurs vives en façade sont interdites.

La pente des toits doit être inférieure à 30°.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, les toitures doivent être en tuiles rouges.

En zone inondable, l'altitude du premier niveau habitable sera indiquée par la DDE.

Article A 12 - Stationnement des véhicules

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article A 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article A 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

ZONE N

Il s'agit des zones naturelles, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.

On distingue un secteur **NS**, qui correspond aux zones présentant un intérêt scientifique ou écologique :

- Site Natura 2000 le long du ruisseau de Cussac.
- Site Natura 2000 le long du ruisseau de la Petite Gagne.
- Site Natura 2000 situé à l'est de la Garde de la Fare.

L'objectif de ce classement est de préserver ces sites de toute forme d'urbanisation nouvelle afin de prendre en compte les spécificités de ces sites. (Voir partie 6 du rapport de présentation).

Nota : Certains secteurs de cette zone sont concernés par des risques d'inondation.

SECTION 1 -- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions à usage :

- d'habitat, sauf réhabilitation d'un bâtiment existant
- d'artisanat
- de bureaux
- de commerces
- d'hébergement hôtelier
- d'industrie

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les parcs d'attraction.

Les carrières.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

La restauration des bâtiments existants avec et sans changement de destination, sous réserve que l'opération soit compatible avec l'intérêt du site.

Les constructions à usage d'annexes d'une superficie inférieure à 25 m² et les piscines sous réserve d'être liées et situées à proximité des bâtiments existants.

Les constructions à usage de stationnement sous réserve qu'elles soient directement liées aux activités présentes sur la zone.

Les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, sous réserve d'être compatibles avec le caractère du secteur.

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être autorisées ne pourront être délivrées que dans le respect de la prise en compte du risque d'incendie.

En zone **NS**, seuls les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, sous réserve que les berges et le lit de la rivière soient préservés et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité de l'eau.

En zone inondable : L'autorisation de construire sera subordonnée au respect de prescriptions spéciales qui seront demandées dans chaque cas particulier à la Direction Départementale de l'Équipement (DDE).

SECTION 2 -- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article N 3 - Accès et voirie**

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Tout accès nouveau est interdit sur la RN 88 hors des agglomérations délimitées par les panneaux réglementaires

Article N 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol.

Article N 5 - Caractéristique des terrains

Si la construction projetée n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif, la surface, la forme de la parcelle et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement.

Article N 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction nouvelle doit être édifiée à plus de 10 mètres de l'axe des voies publiques existantes ou prévues au plan.

Toute construction nouvelle doit être édifiée à plus de 6 mètres de l'ancien tracé de la voie ferrée.

Article N 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article N 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

En zone inondable, des règles d'implantations pourront être imposées par la DDE après étude de chaque cas particulier.

Article N 9 - Emprise au sol

En zone inondable, l'emprise pourra être limitée après étude de chaque cas particulier, pour laisser le libre écoulement des eaux.

Article N 10 - Hauteur

La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne peut dépasser 6 mètres

Article N 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

En zone inondable, l'altitude du premier niveau habitable sera indiquée par la DDE.

Article N 12 - Stationnement des véhicules

D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

Article N 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé

Section 3 -- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article N 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.