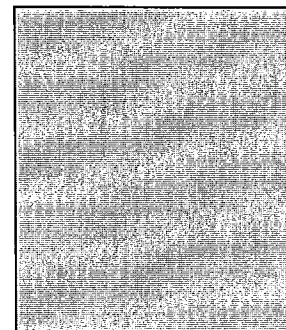


Département
Du Lot

Commune de
LACAVE



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4 - PARTIE REGLEMENTAIRE 4.2 - REGLEMENT PARTIE ECRITE



ELABORATION :

Arrêtée le :
17/12/2010

Approuvée le :
07/02/2012

Exécutoire le :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :
07/02/2012

Elaboration prescrite le 13/07/2001

Atelier Sol et Cite
Gérard FRESQUET-Brigitte FRAUCIEL
Urbanistes OPQU- Architectes dplg
23 route de Blagnac - 31200 TOULOUSE
Faubourg de Narcès - 46800 MONTCUQ
Tel : 05.61.57.86.43 - Fax : 05.61.57.97.78
E-Mail : soletcite@wanadoo.fr

4.2

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
Chapitre 1	2
DISPOSITIONS COMMUNES	2
Chapitre 2	6
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES	6
ZONE U	7
ZONE AU	15
ZONE A	22
ZONE N	28
ANNEXE	33

Chapitre 1

DISPOSITIONS COMMUNES

I. CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de LACAVE.

II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du PLU se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public du R.N.U., ci-après :

Extrait du rapport de présentation :

« Sont et demeurent notamment applicables au territoire concerné :

1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme

R 111-2 : salubrité et sécurité publique ;

R 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique

R 111-15 : respect des préoccupations d'environnement

R 111-21 : respect du patrimoine, naturel et historique.

2 - Les articles L 111.7, L 111.8, L111.9, L 111.10.

3 - Les servitudes d'utilité publique répertoriées en annexe spécifique du dossier de plan local d'urbanisme.

4 - Les périmètres visés à l'article R 123.13 qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont répertoriés à titre d'information sur les documents graphiques :

Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées (code de l'environnement, article L 571.10) et faisant l'objet de l'arrêté préfectoral du 12 juillet 2006 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le Lot et annexé au présent plan local d'urbanisme. »

III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte des zones et des secteurs de zones :

ZONE URBAINE : U

ZONE D'URBANISATION FUTURE : AU

ZONE AGRICOLE : A

ZONE NATURELLE : N

Le territoire comporte également :

- Des EMPLACEMENTS RESERVES aux voies et ouvrages publics.

IV. ORGANISATION DU REGLEMENT

Extrait du rapport de présentation :

« Conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement de chacune des zones comprend :

Article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : les conditions de desserte par les réseaux

Article 5 : la superficie minimale des terrains

Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : l'emprise au sol des constructions

Article 10 : la hauteur des constructions

Article 11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Article 12 : le stationnement

Article 13 : les espaces libres et les plantations

Article 14 : le coefficient d'occupation des sols. »

V. OUVRAGES PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 de chaque zone, l'édification d'ouvrage techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisé dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

VI. RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée après un sinistre à l'exception des sinistres liés aux risques naturels majeurs, dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

VII. PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Extrait du rapport de présentation :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions (...) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet (article L531-14 du code du patrimoine).

Le service compétent relevant de la préfecture de région Midi-Pyrénées est le Service Régional de l'Archéologie, 32 rue de la Dalbade, BP 811, 31080 Toulouse cedex 6.

Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine des services préfectoraux en absence de zonages particuliers pour certaines opérations d'urbanisme (ZAC, lotissements, opérations soumises à étude d'impact, travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article 442-3-1 du code de l'urbanisme), et la possibilité de prendre l'initiative de cette saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles auraient connaissance.

L'article L332-2 du code pénal prévoit les peines encourues au cas de la destruction, la dégradation ou la détérioration réalisée sur « un immeuble classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ».

Conformément aux dispositions du décret n°2007-18 du 5 janvier 2007, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'un partage en propriété ou en jouissance, les règles du plan local d'urbanisme s'appliquent à l'intérieur du lotissement ou de la construction.

VIII. PRISE EN COMPTE DES RISQUES

La commune est concernée par les risques majeurs d'inondation, mouvement de terrain et rupture de barrage. Ils sont étudiés dans le Porté à connaissance des risques majeurs annexé au présent dossier de P.L.U, il doit être consulté et servir de document de base de référence avant la réalisation de projets d'aménagement.

Les secteurs soumis aux risques Inondation identifiés par le Plan de Prévention du Risque Inondation Bassin Dordogne Aval, doivent se conformer aux prescriptions réglementaires correspondantes.

Chapitre 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

ZONE U

Extrait du rapport de présentation :

« La zone U correspond à l'ensemble des zones urbanisées du territoire communal. Elle comprend le bourg ancien et les différents hameaux constitués.

Cette zone regroupe une diversité de fonctions (habitat, équipements publics, commerces,...).

L'objectif est de préserver les qualités patrimoniales, et de garantir une implantation harmonieuse des nouvelles constructions en respectant la typologie existante.

Cette zone comprend un secteur UI Correspondant aux terrains de campings de la commune»

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation du bassin de la Dordogne Aval approuvé par arrêté Préfectoral en date du 29 décembre 2006. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRI joint en annexe.

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

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

1.1. Les constructions et installations à usage :

- industriel,
- agricole,
- commerce,
- d'artisanat,
- d'entrepôt,

à l'exception de celles autorisées dans l'article 2.

1.2. Les terrains de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs, à l'exception de celles autorisées à l'article 2,

1.3. Le stationnement des caravanes isolées, non liées à une habitation,

1.4. Les dépôts de matériaux et de véhicules non liés à une activité,

1.5. Les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2,

1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrière.

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

Rappels :

- les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).
- l'édification de clôture est soumise à déclaration.

Dans la zone U, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- 1.1.** La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres,
- 1.2.** L'aménagement et l'extension des constructions existantes, le changement de destination des constructions existantes, les constructions annexes nécessaires aux constructions existantes et les piscines sous réserve que ces travaux ne conduisent pas un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
- 1.3.** Les installations classées (Pressing, Garage, Pharmacie, ...) et l'extension des installations classées existantes si elles sont nécessaires à la vie du bourg ou du hameau ou au bon fonctionnement des constructions autorisées, et si elles ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, la conservation des sites et monuments ou si des dispositions sont prises pour en réduire les effets,
- 1.4.** les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement ouvertes au public.
- 1.5.** Les constructions et installations nouvelles à usage de commerce et d'artisanat à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins et qu'elles soient inférieure à 200,00 m² de surface de vente,
- 1.6.** L'extension des constructions et installations existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, à usage d'artisanat, d'entrepôt ou de commerces à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins et qu'elles soient inférieures à 200 m² au total de SHON ou que les extensions ne dépassent pas 20% de l'existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Dans le secteur UI sont uniquement autorisés les terrains de camping, de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, obtenu en application de 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 et être adaptés aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les accès directs sur les voies non communales sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'une mise en sécurité et sous réserve de l'autorisation du gestionnaire de la voie.

2. voiries

Les voiries doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, sont soumises aux deux conditions suivantes (remplies simultanément) :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35.8 du code de la santé publique et par l'article R.111.12 du code de l'urbanisme.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à

la réglementation en vigueur, mais les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...).

Les versants de toitures construites à l'alignement et donnant sur voie publique doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

Dans la mesure du possible les constructions seront munies d'un dispositif de récupération d'eau pluviale.

4. Réseaux divers

Dans la mesure du possible les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés de préférence en souterrain ou sur façades, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit avec un recul de 12 m maximum par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus,
- pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains,
- lors de l'étude d'un plan masse concernant un groupe d'habitations,
- en raison de la topographie du terrain,
- en raison des contraintes sanitaires exigées,
- en raison de la sécurisation des accès.

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres au minimum.

Et tout point de la construction qui est le plus rapproché d'une des limites latérales sera éloigné au maximum à 10,00 mètres de cette limite latérale.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

Non réglementé.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusque sous la sablière du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

2. Hauteur :

A l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions sera de 2,5 niveaux (R+1+1/2 niveau) et doit être fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques des constructions existantes voisines.

Un dépassement peut être autorisé pour les saillies de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonniers, lucarnes, etc...).

3. Non réglementé pour les équipements publics.

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

1. Dispositions générales :

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leur dimension, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt des lieux.

L'ensemble des teintes des matériaux (toitures, maçonneries, menuiseries..) sera conforme aux teintes locales.

2. Matériaux :

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Aucun matériau prévu pour être recouvert (parpaings, briques creuses...) ne sera employé à nu.

Les enduits seront conformes aux enduits traditionnels préexistants des édifices environnants.

Après accord de l'Architecte des Bâtiments de France des couleurs d'enduits à la chaux, dans le cadre d'une étude polychromique, pourront être accordées.

Les panneaux photovoltaïques ou productions d'énergie en toiture seront intégrés à cette dernière.

3. Clôtures :

Les murets en pierre devront être conservés.

Les clôtures bâties sur rues seront de type bâti en pierre (pierre naturelle et appareillage traditionnel),

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2,00 mètre et ne sera pas inférieure à 1,00 mètre.

4. Toitures :

4.1. La règle générale :

Sont interdites les toitures en terrasse, sauf si elles constituent des éléments de jonction entre deux bâtiments. Les toitures seront réalisées en tuiles plates conformément aux toitures des constructions préexistantes (pente moyenne 100 %).

4.2. Les parties secondaires en toitures

Les parties secondaires en toitures (appentis, liens entre deux bâtiments, toitures-terrasses, parties vitrées en toiture, panneaux solaires, etc.) peuvent admettre des pentes et des matériaux différents.

5. Typologie :

La volumétrie de la construction sera compacte.

Le volume du corps principal du bâtiment sera de forme simple parallélépipédique ou cubique. Les bâtiments annexes au corps principal du bâtiment seront soit dans le prolongement de ce dernier soit perpendiculaire au corps principal.

Toutefois, des volumétries différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation est à l'alignement de l'emprise publique,

- pour tenir compte de l'implantation des limites des tiers et des bâtiments riverains,
- lors de l'étude d'un plan masse concernant un groupe d'habitations ou un lotissement.

6. Dispositions environnementales :

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

➤ Mouvements de terre

Les mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités à 0,50 m par rapport à l'état initial pour arriver au niveau naturel en limite séparative, excepté pour la desserte de la construction.

Les terrassements ne sont admis que pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain.

Les murets et escaliers de pierres traditionnels doivent être préservés et restaurés. En aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus.

➤ Traitement des dénivelés

Les exhaussements et affouillements autorisés sont limités à 1,20 mètre par rapport au terrain naturel (sauf ceux liés à un aménagement de loisirs), sous réserve d'une remise en forme et du régalaage des terres pour création d'une pente avale de rattrapage plantée.

Le traitement des dénivelés concernant les terrasses des bâtiments, des parkings ou des mouvements de terrains sera fonction des surfaces des bâtiments implantés.

Si Hauteur du dénivelé inférieur à 1,20 m le talus naturel sera autorisé (les enrochements sont interdits).

Si Hauteur du dénivelé supérieur à 1,20 m le dénivelé sera réalisé en mur de soutènement du type pierre traditionnel ou gabion (les enrochements sont interdits).

Non réglementé pour les équipements publics

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT

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

Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues, le constructeur est autorisé, pour les places qu'il ne peut réaliser sur son terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, à solliciter une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit à verser une participation financière dans les conditions prévues à l'article R.332.17 du code de l'urbanisme.

ARTICLE U 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues.

**SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES
SOLS**

ARTICLE U 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE AU

Extrait du rapport de présentation :

« Cette zone comprend des terrains non aménagés réservés pour une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble. On distingue deux secteurs :

- Le secteur AU1 situé au lieu-dit Combe de Bouyssou qui correspond à des terrains réservés pour l'urbanisation future par la réalisation d'opérations cohérentes compatibles avec les orientations d'aménagement intégrées dans le P.L.U. Ce secteur correspond au secteur prioritaire dans lequel l'enjeu est de structurer un quartier à vocation principale d'habitat.
- Le secteur AU0 comprend des terrains non aménagés, destinés à l'urbanisation future de quartier d'habitation, sous forme d'opération d'ensemble, dont les réseaux sont en capacité insuffisante pour accueillir leur développement. Ils seront ouverts à l'urbanisation intégralement ou partiellement par une procédure de modification ou de révision du P.L.U.»

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation du bassin de la Dordogne Aval approuvé par arrêté Préfectoral en date du 29 décembre 2006. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRI joint en annexe.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1. Dans le secteur AU1 Sont interdits :

- 1.1. Les constructions et installations à usage :
 - agricole
- 1.2. Les constructions et installations à usage :
 - industriel,
 - De commerce,
 - d'artisanat,
 - d'entrepôt,

A l'exception de celles autorisées dans l'article 2.

- 1.3. Les opérations d'aménagement et de constructions autres que celles édictées dans l'article 2
- 1.4. Les lotissements à usage d'activités.
- 1.5. Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- 1.6. Le stationnement des caravanes isolées, non lié à une habitation,

- 1.7. Les installations et travaux divers à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.8. Les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2,
- 1.9. L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 1.10. Les dépôts de matériaux et de véhicules non liés à une activité

2. Dans le secteur AU0 :

Sont interdites les constructions de toute nature sauf celles autorisées à l'article 2.

**ARTICLE AU- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1. Dans le secteur AU1 les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1.1. Les constructions et installations nouvelles à usage :

- d'artisanat,
- d'entrepôt

à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins et qu'elles soient inférieure à 200 m² de SHON et qu'elles soient liées à l'habitation,

1.2. Les constructions et installations nouvelles à usage :

- de commerces et de services

à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins et qu'elles soient inférieure à 200 m² de Surface de Vente et qu'elles soient liées à l'habitation,

1.3. Les opérations d'aménagement et de construction à condition qu'elles soient compatibles avec les Schémas d'Aménagement des secteurs AU figurant dans la rubrique « Orientations d'Aménagement » du présent PLU et :

- 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.

1.4. Les aires de jeux et de sports, des aires de stationnement ouvertes au public.

2. Dans le secteur AU0 les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE AU- 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Dans le secteur AU1

Les voiries doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation, sont soumises aux deux conditions suivantes (remplies simultanément) :

- avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2. Secteur AU0 : non règlementé

ARTICLE AU- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Dans le secteur AU1

1.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, présentant des caractéristiques suffisantes.

1.2. Eaux usées

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35.8 du code de la santé publique et par l'article R.111.12 du code de l'urbanisme.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur, mais les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

1.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...).

Les versants de toitures construites à l'alignement et donnant sur voie publique doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

Dans la mesure du possible les constructions seront munies d'un dispositif de récupération d'eau pluviale.

1.4. Réseaux divers

Dans la mesure du possible les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés de préférence en souterrain ou sur façades, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

2. Dans le secteur AU0 : non règlementé

ARTICLE AU- 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIERE

Sans objet.

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

1. Dans le secteur AU1

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit avec un recul de 12 m maximum par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou à créer.

2. Dans le secteur AU0 : non règlementé

ARTICLE AU- 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dans le secteur AU1

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres au minimum.

Et tout point de la construction qui est le plus rapproché d'une des limites latérales sera éloigné au maximum à 10,00 mètres de cette limite latérale.

2. Dans le secteur AU0 : non règlementé

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

Non règlementé.

ARTICLE AU- 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE AU- 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Dans le secteur AU1

1.1. Définition de la hauteur :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusque sous la sablière du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

1.2. Hauteur :

A l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur maximale des constructions sera de 2.5 niveaux (R+1+1/2 niveau) et doit être

fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques des constructions existantes voisines.

Un dépassement peut être autorisé pour les saillies de faible importance par rapport au volume général de la construction (pigeonniers, lucarnes, etc...).

Non réglementé pour les équipements publics.

2. Dans le secteur AU0 : non règlementé

ARTICLE AU- 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Dans le secteur AU1

1.1. Dispositions générales :

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leur dimension, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt des lieux.

L'ensemble des teintes des matériaux (toitures, maçonneries, menuiseries..) sera conforme aux teintes locales.

1.2. Matériaux :

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Aucun matériau prévu pour être recouvert (parpaings, briques creuses...) ne sera employé à nu.

Les enduits seront conformes aux enduits traditionnels préexistants des édifices environnants. Après accord de l'Architecte des Bâtiments de France des couleurs d'enduits à la chaux, dans le cadre d'une étude polychromique, pourront être accordées.

1.3. Clôtures :

Les murets en pierre devront être conservés.

Les clôtures bâties sur rues seront :

- soit du type bâti en pierre (pierre naturelle et appareillage traditionnel),
- soit enduites à l'identique du corps principal d'habitation,

et leur couronnement devra être réalisé :

- soit en enduit ton pierre
- soit en pierre conformément aux pierres existantes

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2,00 mètre.

1.4. Toitures :

➤ La règle générale :

Sont interdites les toitures en terrasse, sauf si elles constituent des éléments de jonction entre deux bâtiments. Les toitures seront réalisées en tuiles plates (pente moyenne 100 %).

➤ Les parties secondaires en toitures

Les parties secondaires en toitures (appentis, liens entre deux bâtiments, toitures-terrasses, parties vitrées en toiture, panneaux solaires, etc.) peuvent admettre des pentes et des matériaux différents.

1.5. Typologie :

La volumétrie de la construction sera compacte.

Le volume du corps principal du bâtiment sera de forme simple parallélépipédique ou cubique.

Les bâtiments annexes au corps principal du bâtiment seront soit dans le prolongement de ce dernier soit perpendiculaire au corps principal.

Toutefois, des volumétries différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises lors de l'étude d'un plan masse concernant un groupe d'habitations ou un lotissement.

1.6. Dispositions environnementales :

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

➤ Mouvements de terre

Les mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités à 0,50 m par rapport à l'état initial pour arriver au niveau naturel en limite séparative, excepté pour la desserte de la construction.

Les terrassements ne sont admis que pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain.

Les murets et escaliers de pierres traditionnels doivent être préservés et restaurés. En aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus.

➤ Traitement des dénivelés

Les exhaussements et affouillements autorisés sont limités à 1,20 mètres par rapport au terrain naturel (sauf ceux liés à un aménagement de loisirs), sous réserve d'une remise en forme et du régalaage des terres pour création d'une pente avale de rattrapage plantée.

Le traitement des dénivelés concernant les terrasses des bâtiments, des parkings ou des mouvements de terrains sera fonction des surfaces des bâtiments implantés.

Si Hauteur du dénivelé inférieur à 1,20 m le talus naturel sera autorisé (les enrochements sont interdits).

Si Hauteur du dénivelé supérieur à 1,20 m le dénivelé sera réalisé en mur de soutènement du type pierre traditionnel ou gabion (les enrochements sont interdits).

Non réglementé pour les équipements publics

2. Dans le secteur AU0 : non règlementé

ARTICLE AU- 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dans le secteur AU1

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

Si pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues, le constructeur est autorisé, pour les places qu'il ne peut réaliser sur son terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit à solliciter une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit à verser une participation financière dans les conditions prévues à l'article R.332.17 du code de l'urbanisme.

2. Dans le secteur AU0 : non règlementé

ARTICLE AU- 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Dans le secteur AU1

1.1. Espaces libres - Plantations :

Les espaces non bâtis et les aires de stationnement doivent être plantés d'essences locales mélangées.

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole), des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

Les haies donnant sur les cheminements piétons, et les espaces publics (rue, place...) seront constituées d'essences mélangées.

1.2. Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :

Dans les lotissements ou groupes d'habitations, il doit être aménagé un espace commun qui sera adapté au contexte de l'opération. Cet espace sera planté d'essences locales et aménagé en espace public.

Dans les lotissements et ensembles d'habitation de plus de 10 unités, il sera créé un espace collectif d'aménagement qui sera planté et aménagé en espace public, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.

Ce ou ces espaces collectifs se référeront aux espaces publics traditionnels locaux (coudercs, placettes, promenade végétalisée, ...), en termes d'organisation, de plantations et d'échelle.

2. Dans le secteur AU0 : non règlementé

ARTICLE AU- 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Dans le secteur AU1 : non règlementé

2. Dans le secteur AU0 : Le COS est fixé à 0

ZONE A

Extrait du rapport de présentation :

« La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune, à valeur économiques et patrimoniaux. »

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation du bassin de la Dordogne Aval approuvé par arrêté Préfectoral en date du 29 décembre 2006. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRI joint en annexe.

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1.** Les constructions ou installations destinées : à l'habitation, à l'hébergement hôtelier et de restauration, services, et au commerce, sauf celles autorisées à l'article A 2,
- 1.2.** les entrepôts commerciaux,
- 1.3.** les dépôts de véhicules,
- 1.4.** Les constructions ou installations à vocation artisanale et industrielle,
- 1.5.** Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- 1.6.** les habitations légères de loisirs,
- 1.7.** le stationnement des caravanes non lié à l'habitation,
- 1.8.** les installations classées sous réserve des conditions fixées à l'article A 2,

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

Rappels :

- les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

- 1.1. Les constructions et installations, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'irrigation,
- 1.2. les changements d'affectation des constructions à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'irrigation et s'ils sont compatibles avec la vocation de la zone,
- 1.3. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées à l'activité agricole et situées à proximité du siège d'exploitation,
- 1.4. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement liés et nécessaires aux activités agricoles s'exerçant dans la zone, ou dans le cadre d'aménagement d'infrastructures publiques,
- 1.5. Les installations classées si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole,
- 1.6. Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 1.7. L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes ainsi que la création d'annexes à l'habitat, à la double condition :
 - qu'elles soient liées à l'activité agricole,
 - qu'elles soient implantées dans un rayon maximum de 100 m autour du siège d'exploitation ou des bâtiments d'activités,

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, obtenu en application de l'article 682 du code civil.

Les accès directs sur les voies non communales sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'une mise en sécurité et sous réserve de l'autorisation du gestionnaire de la voie.

Les accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

2. Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Eaux usées

L'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexes. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur.

Pour les constructions qui seront en dehors des périmètres de la carte d'aptitude des sols une expertise géologique sera demandée.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35.8 du code de la santé publique et par l'article R.111.12 du code de l'urbanisme. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés et réseaux pluviaux est interdite.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...).

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

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

L'implantation des constructions ou installations par rapport aux voies et emprises publiques sera au moins égale à la hauteur du bâtiment avec une distance minimum de 5 mètres.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus,
- en raison de la sécurisation des accès.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations peuvent être implantées soit en limite séparative, soit à la hauteur de la façade avec un minimum de 5 mètres.

Pour l'extension des bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, une implantation différente peut être autorisée.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusque sous la sablière du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

2. Hauteur :

La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitation sera de 2.5 niveaux (R+1+1/2 niveau).

La hauteur de constructions à vocation agricole ne doit pas excéder 9 mètres à la sablière.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées lorsqu'il s'agit de s'aligner sur un bâtiment contigu ou pour intégrer des éléments fonctionnels nécessités par l'activité.

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

1. Conditions générales :

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec le caractère local ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer dans le site. En aucun cas l'aspect des constructions autorisées ne devra avoir un effet dommageable sur le tissu urbain.

2. Pour les habitations :

2.1. Dispositions générales :

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leur dimension, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt des lieux.

L'ensemble des teintes des matériaux (toitures, maçonneries, menuiseries..) sera conforme aux teintes locales.

2.2. Matériaux :

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Aucun matériau prévu pour être recouvert (parpaings, briques creuses...) ne sera employé à nu.

2.3. Clôtures :

Les murets en pierre devront être conservés.

Les clôtures bâties sur rues seront de type bâti en pierre (pierre naturelle et appareillage traditionnel),

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2,00 mètre et ne sera pas inférieure à 1,00 mètre.

2.4. Toitures :

La règle générale :

Sont interdites les toitures en terrasse, sauf si elles constituent des éléments de jonction entre deux bâtiments. Les toitures seront réalisées en tuiles plates conformément aux toitures des constructions préexistantes (pente moyenne 100 %).

Les parties secondaires en toitures

Les parties secondaires en toitures (appentis, liens entre deux bâtiments, toitures-terrasses, parties vitrées en toiture, panneaux solaires, etc.) peuvent admettre des pentes et des matériaux différents.

2.5. Typologie :

La volumétrie de la construction sera compacte.

Le volume du corps principal du bâtiment sera de forme simple parallélépipédique ou cubique. Les bâtiments annexes au corps principal du bâtiment seront soit dans le prolongement de ce dernier soit perpendiculaire au corps principal.

Toutefois, des volumétries différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation est à l'alignement de l'emprise publique,
- pour tenir compte de l'implantation des limites des tiers et des bâtiments riverains,
- lors de l'étude d'un plan masse concernant un groupe d'habitations ou un lotissement.

2.6. Dispositions environnementales :

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

➤ Mouvements de terre

Les mouvements de terre dans les marges d'isolement sont limités à 0,50 m par rapport à l'état initial pour arriver au niveau naturel en limite séparative, excepté pour la desserte de la construction.

Les terrassements ne sont admis que pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain.

Les murets et escaliers de pierres traditionnels doivent être préservés et restaurés. En aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus.

➤ Traitement des dénivelés

Les exhaussements et affouillements autorisés sont limités à 1,20 mètre par rapport au terrain naturel (sauf ceux liés à un aménagement de loisirs), sous réserve d'une remise en forme et du régalage des terres pour création d'une pente avale de rattrapage plantée.

Le traitement des dénivelés concernant les terrasses des bâtiments, des parkings ou des mouvements de terrains sera fonction des surfaces des bâtiments implantés.

Si Hauteur du dénivelé inférieur à 1,20 m le talus naturel sera autorisé (les enrochements sont interdits).

Si Hauteur du dénivelé supérieur à 1,20 m le dénivelé sera réalisé en mur de soutènement du type pierre traditionnel ou gabion (les enrochements sont interdits).

3. Pour les bâtiments agricoles

Les bâtiments à usage agricole, emploieront des tons proches du milieu environnant.
Les toitures seront à deux pentes minimum.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE N

Extrait du rapport de présentation

« La zone N correspond d'une manière générale, aux espaces naturels de la commune, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Elle comporte un secteur NI correspondant aux zones de loisirs existantes, soumises à la contrainte inondable et couverte par le périmètre Natura 2000. Seule l'extension limitée des bâtiments existants et leurs annexes sera autorisée. »

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation du bassin de la Dordogne Aval approuvé par arrêté Préfectoral en date du 29 décembre 2006. Les constructions ou installations touchées par ce risque doivent se conformer au règlement du PPRI joint en annexe.

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

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.

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

Rappels :

- les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le champ d'application territorial prévu à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme (monuments historiques, monuments naturels, sites).

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

- 1.1.** Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseau divers ;
- 1.2.** Les installations classées sous réserve qu'elles soient directement liées au fonctionnement de la zone, qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre

susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;

- 1.3. L'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que la création d'annexes à l'habitat, les piscines, à condition qu'elles soient à proximité immédiate de la construction principale et dans la limite de 50 % de la S.H.O.N des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U,
- 1.4. Le changement de destination des constructions s'il est compatible avec la vocation de la zone.
- 1.5. dans le secteur NI : sont uniquement autorisés les aménagements et extensions les terrains de camping, de caravaning, répondant aux exigences du règlement du PPRI.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, obtenu en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

2. Voiries

Les accès directs sur les voies non communales sont autorisés à condition qu'ils fassent l'objet d'une mise en sécurité et sous réserve de l'autorisation du gestionnaire de la voie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, présentant des caractéristiques suffisantes.

2. Eaux usées

L'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols jointe en annexe. Les dispositifs de traitement seront ceux préconisés et répondront aux prescriptions en vigueur.

Pour les constructions qui seront en dehors des périmètres de la carte d'aptitude des sols une expertise géologique sera demandée.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35.8 du code de la santé publique et par l'article R.111.12 du code de l'urbanisme. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés et réseaux pluviaux est interdite.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...).

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

L'implantation des constructions ou installations par rapport aux voies et emprises publiques sera au moins égale à la hauteur du bâtiment avec une distance minimum de 5 mètres.

Toutefois, des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ;
- pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains ;
- en raison de la sécurisation des accès.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations peuvent être implantées soit en limite séparative soit à une distance égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 5 mètres.

Pour l'extension des bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, une implantation différente peut être autorisée.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusque sous la sablière du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

2. Hauteur :

La hauteur maximale des constructions sera de 2.5 niveaux (R+1+1/2 niveau).

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

1. Dispositions générales :

Les constructions doivent avoir par leur dimension, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt des lieux.

L'ensemble des teintes des matériaux (toitures, maçonneries, menuiseries..) sera conforme aux teintes locales.

2. Matériaux :

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Aucun matériau prévu pour être recouvert (parpaings, briques creuses...) ne sera employé à nu.

Les enduits seront conformes aux enduits traditionnels préexistants des édifices environnants.

3. Clôtures :

Les murets en pierre devront être conservés.

Les clôtures bâties sur rues seront :

- soit du type bâti en pierre (pierre naturelle et appareillage traditionnel),
- soit enduites à l'identique du corps principal d'habitation,

et leur couronnement devra être réalisé :

- soit en enduit ton pierre
- soit en pierre conformément aux pierres existantes

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2,00 mètre.

4. Toitures :

4.1. La règle générale :

Sont interdites les toitures en terrasse, sauf si elles constituent des éléments de jonction entre deux bâtiments. Les toitures seront réalisées en tuiles plates conformément aux toitures des constructions préexistantes (pente moyenne 100 %).

4.2. Les parties secondaires en toitures

Les parties secondaires en toitures (appentis, liens entre deux bâtiments, toitures-terrasses, parties vitrées en toiture, panneaux solaires, etc.) peuvent admettre des pentes et des matériaux différents.

5. Typologie :

Les bâtiments annexes au corps principal du bâtiment seront soit dans le prolongement de ce dernier soit perpendiculaire au corps principal.

Toutefois, des volumétries différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation est à l'alignement de l'emprise publique,
- pour tenir compte de l'implantation des limites des tiers et des bâtiments riverains,

Non réglementé pour les équipements publics

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ANNEXE

Code de la construction et de l'habitation

Article L112-16

Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions.

Code rural (nouveau)

Article L111-3

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.