

23/11/2015

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

ZONE A URBANISER APRES MODIFICATION DU P.L.U.

Caractère de la zone, à titre indicatif et sans portée juridique :

Cette zone recouvre des secteurs à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation après une procédure de modification du P.L.U. pour l'implantation de constructions et installations à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie, de bureaux et d'hébergement hôtelier.



ARTICLE 2AU Y 0 - RAPPELS

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

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

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

a) de ceux , mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 , qui sont soumis à permis d'aménager ;

(R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

R421- 19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ...).

b) de ceux , mentionnés aux articles R421-23 à R421-25 , qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

(R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7 ;).

3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

7/2/18/2015

ARTICLE 2AUY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 2AUY2 est interdite.

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

Sous réserve de respecter et de ne pas compromettre les conditions d'aménagement et d'équipement définis par les orientations d'aménagements , de quartiers ou de secteurs , et le règlement , écrit et graphique, peuvent être autorisés:

- 1) Les constructions, installations, aménagements, affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2) L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ou piscines.
- 3) Les clôtures nécessitées par les constructions, installations et aménagements précités ou existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- 4) Les affouillements et exhaussements du sol nécessités par les constructions, installations et aménagements précités, ainsi que ceux nécessités par des fouilles archéologiques.

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

1 – Voirie :

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

Les voies à aménager ou à créer devront avoir au moins 10 mètres de plateforme (chaussée + accotement ou trottoir) (remarque : Dans tous les cas, la chaussée de la voie devra présenter une largeur minimale de quatre mètres.)

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



2 – Accès

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

Ces accès doivent respecter les critères minimum suivants :

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

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

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

ARTICLE 2AUY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

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

2 – Assainissement :

Eaux usées

a) dispositions générales.

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

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

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

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

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

23/11/2015

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

Eaux pluviales

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

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

3 – Autres réseaux

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

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

ARTICLE 2AUY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE 2AUY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égale à 10 mètres. Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, lorsque le projet de construction prolonge une construction à usage d'activité existante à conserver, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.



2) Dispositions applicables le long de la R.D. 6089

Règlement graphique (voir document).

ARTICLE 2AUy 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Constructions à usage d'activité

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Toutefois, les constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 5 mètres peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.

2 – Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

3 - Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4 – Toute activité s'implantant dans cette zone sera, lors du permis de construire, soumise à l'avis de l'ARS (agence régionale de santé), concernant la nuisance « bruit ». Une zone non-aedificandie est créée dans la zone 2AUy (voir plan).

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

La distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 6 mètres. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

23/12/20

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

ARTICLE 2AUY 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **40%** de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 2AUY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé .

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

1) Dispositions générales

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

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2) Prescriptions particulières

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

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivant sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,

- 
- les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuiles ou en acier du même matériau que la façade, sauf composition architecturale particulière ayant un effet valorisant de la construction.

Clôtures :

- les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité,
- la hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres ; les murs pleins ne pouvant excéder 0,80 m de hauteur.

ARTICLE 2AUY 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

1) Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement.

2) Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau : une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

3) Pour les autres constructions à usage d'activité : une aire de stationnement dont le nombre de places doit être proportionné à la nature de l'établissement et aux besoins liés à l'accueil du public, aux véhicules de services et à ceux du personnel.

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

ARTICLE 2AUY 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS .

Non réglementé.

ARTICLE 2AUY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

- Non réglementé


28/12/2015

MODIFICATIF DU REGLEMENT

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N2

Caractère de la zone, à titre indicatif et sans portée juridique :

Cette zone naturelle et forestière comprend les terrains, équipés ou non, à protéger en raison soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, dans laquelle peuvent être notamment autorisées des constructions à usage agricole.

Elle comprend les secteurs suivants :

N2h : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions nouvelles peuvent être autorisées ;

N2hy : Secteurs de taille et de capacité d'accueil limité, occupées par des bâtiments ayant pour vocation l'artisanat et le commerce dans lesquels les agrandissements et les constructions nouvelles peuvent être autorisées (commerce – artisanat – bureaux)

ARTICLE N2 - 0-Rappels :

- 1) L'édification de clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme.

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

a) de ceux , mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 , qui sont soumis à permis d'aménager ;

(R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

R421- 19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).

b) de ceux , mentionnés aux articles R421-23 à R421-25 , qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

(R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;
R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7 ;).

- 3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N2 - 1- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 2 de la zone N2 est interdite.

En dehors des secteurs N2h et N2hy, les changements de destination sont interdits.

ARTICLE N2 - 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ les constructions, installations, aménagements, affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2/ La restauration, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, avec la condition supplémentaire suivante en cas d'extension :
L'extension cumulée à compter de la date d'approbation du PLU ne pourra pas dépasser :

40 % de l'emprise au sol

3/ La reconstruction à l'identique (sans changement de destination) des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle .

4/ Les observatoires de la faune, à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à dix mètres carré.

5/ Les constructions, extensions de constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole.

6/ Les constructions, extensions de constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation forestière.

7/ les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques.

23/11/21
SP

8/ Les pylônes pour l'émission- réception de signaux radio électriques.

9/ Les démolitions.

10/ Dans les secteurs N2h les constructions peuvent être autorisées

11/ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des ressources naturelles par la production d'énergies (photovoltaïque, éolienne,...), à condition que ces énergies produites soient uniquement nécessaires à une activité agricole située dans la zone. Néanmoins, des installations photovoltaïques sur des bâtiments existants ou autorisés dans la zone sont admises.

12/ Dans les secteurs N2h, les éoliennes de moins de 6 mètres sont autorisées.

13/ Dans les secteurs N2hy

Les occupations et utilisations du sol désignés ci-après peuvent être autorisées à condition que leur usage soit lié à l'activité économique (commerce ,artisanat, industrie ou bureaux) ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- les constructions, installations et aménagements à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique
- les installations, aménagements et constructions liées aux installations classées correspondant à l'activité économique précitée.
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone .
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone
 - les aires de stationnement et les dépôts de véhicules
 - les affouillements et exhaussements du sol
 - les pylônes pour l'émission - réception des signaux radio électriques
 - les clôtures.

ARTICLE N2 - 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Voirie :

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

Dans tous les cas, la chaussée de la voie devra présenter une largeur minimale de **trois** mètres.



2 – Accès

Les constructions, installations et aménagements autorisés doivent avoir accès à une voie ouverte au public , soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent respecter les critères minimum suivants :

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

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

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

ARTICLE N2 - 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

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

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

2 – Assainissement :

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

S 28/12/2015

superficiel désignés par les services compétents).

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

3 – Autres réseaux

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

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

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

ARTICLE N2. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE N2-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Les constructions doivent être édifiées en retrait de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

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

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état,
- lorsqu'il s'agit de la reconstruction sur place d'un bâtiment.



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

4) Dispositions applicables le long de la RD 6089 – Règlement graphique (voir document)

ARTICLE N 2-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Dans ce secteur, les constructions **nouvelles (habitations, agricoles)** doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

Les extensions des habitation seront soit en limite séparative soit à 3 m de la limite.

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

Secteur N2hy

3) Constructions à usage d'activité

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Toutefois, les constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 5 mètres peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.

ARTICLE N 2-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS A CARACTERE AGRICOLE LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1) La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

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


23/11/2015

ARTICLE N 2-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Secteur N2hy

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE N 2-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Définition

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

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

2) Règle

Dans ce secteur, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Secteur N2hy : Non réglementé

ARTICLE N 2-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3

Secteur N2hy – Prescription particulière : La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivant sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuiles ou en acier du même matériau que la façade, sauf composition architecturale particulière ayant un effet valorisant de la construction.

Clôtures :

- les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité,
- la hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres ; les murs pleins ne pouvant excéder 0,80 m de hauteur.

ARTICLE N 2-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

* Secteur N2HY

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

1) Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement.

2) Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau : une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

3) Pour les autres constructions à usage d'activité : une aire de stationnement dont le nombre de places doit être proportionné à la nature de l'établissement et aux besoins liés à l'accueil du public, aux véhicules de services et à ceux du personnel.

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

29/11/2015

**ARTICLE N 2-13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN
MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE
LOISIRS, ET DE PLANTATION**

Non règlementé.

Secteur N2hy :

1) Espaces libres

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

2) Plantations

Les aires de stationnement d'une capacité supérieure à 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

ARTICLE N 2-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementée.

DEPARTEMENT DE LA DORDOGNE

COMMUNE DE PAZAYAC

Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

Pièce n° 3

PRESCRIT par délibération du Conseil Municipal
Le : 29 janvier 1999
ARÊTE par délibération du Conseil Municipal
Le : 11 janvier 2011
MIS A L'ENQUETE par arrêté du Maire
Le : 08 novembre 2011
APPROUVE par délibération du Conseil Municipal
Le : 1^{er} mars 2012



Service Habitat et d'Urbanisme
Mis à disposition

PERUSIN Jean-Michel
Géomètre Expert Foncier DPLG

45, Rue des cordeliers
24200 SARLAT-LA CANÉDA
Tel : 05.53.59.35.38
Fax : 05.53.31.22.38
e-mail : jean-michel.perusin@wanadoo.fr



Commune de PAZAYAC

REGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	p 4
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p 10
	CHAPITRE I : ZONE UA	p 10
	CHAPITRE II : ZONE UB	p 18
	CHAPITRE III : ZONE UC	p 27
	CHAPITRE IV : ZONE UY	p 35
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p 43
	CHAPITRE I : ZONE 1AU	p 43
	CHAPITRE II : ZONE 2AU	p 51
	CHAPITRE III : ZONE 2AU Y	p 58
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p 66
	CHAPITRE I : ZONE A	p 66
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	p 74
	CHAPITRE I: ZONE N1	p 75
	CHAPITRE II: ZONE N2	p 82

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L 123-1 à L123-4 et R 123-4 à R 123-14 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

- 1) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111-3 ; R 111-5 à R 111-14 ; R 111-16 à R 111-20 ; R 111-22 à R 111-24 du code de l'urbanisme .

Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111-1 du dit code .

- 2) Les dispositions de l'article R 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) créées en application de l'article L 642-1 du code du patrimoine.

- 3) Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

- Les dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute , une route express , une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

- Les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.

- 4) Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.
- 5) Dans toutes les zones concernées, les règles du PPRI s'appliquent pour tous les terrains inondables par la Vézère.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- **Les zones urbaines**

UA	Zone urbaine ancienne et dense.
UB	Zone urbaine récente, périphérie du bourg ancien + Hameau existant
UC	Zone urbaine d'habitat de moindre densité.
UY	Zone d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

- **Les zones à urbaniser:**

1AU	Zone à urbaniser à usage principal d'habitat,
2AU	Zone à urbaniser à usage principal d'habitat après modification du PLU
2AUY	Zone à urbaniser à usage industrielle, artisanale et Commerciale après modification du PLU

- **La zone agricole :**

A	Zone agricole stricte Elle comprend un secteur Ai inondable
----------	--

- **La zone naturelle et forestière :**

N1	Zone naturelle et forestière Elle comprend un secteur Ni inondable.
N2	Zone naturelle où les constructions à usage agricole peuvent être autorisées Secteur N2h , constructions à usage d'habitation autorisées.

- 2) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L123-1 alinéa 8 du code de l'urbanisme) sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.
- 3) **Les espaces boisés classés** : les plans comportent aussi les terrains identifiés comme espaces boisés classés (à conserver, à protéger ou à créer). Ils sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- 4) **Les éléments (article L123-1 7^{ème} alinéa)** (de paysage, les quartiers ,monuments,...) à protéger , à mettre en valeur ou à requalifier :

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS FAVORISANT LA DIVERSITE DE L'HABITAT

- Articles L127-1 et L127-2 du code de l'urbanisme :
Possibilité de dépassement de la norme résultant de l'application du COS, dans la limite de 20 %, sous réserve des conditions définies par l'article L127-1 .
- Article L123-2 du code de l'urbanisme :
Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le PLU peut instituer des servitudes consistant notamment :
A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements qu'il définit ;
A délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

ARTICLE 6 : DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ENERGETIQUE ET LES ENERGIES RENOUVELABLE DANS L'HABITAT

- Article L128-1 et L128-2 du code de l'urbanisme :
Le dépassement du COS est autorisé, dans la limite de 20 %, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.
Un décret en conseil d'Etat détermine les critères.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES
A CHAQUE ZONE



CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ZONE URBAINE ANCIENNE ET DENSE

Caractère de la zone

Cette zone recouvre la partie agglomérée ancienne de la commune.

Elle se caractérise par un bâti traditionnel le plus souvent implanté en ordre continu à l'alignement des voies.

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

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme.

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

a) de ceux , mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 , qui sont soumis à permis d'aménager ;

(R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

R421- 19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).

b) de ceux , mentionnés aux articles R421-23 à R421-25 , qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

(R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7 ;).

- 3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les installations et constructions pour installations classées soumises à autorisation
- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- les terrains de stationnement de caravanes
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules réformés désignés aux articles R421-19 et R421-23 du code de l'urbanisme
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- les éoliennes.

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

- les pylônes pour l'émission-réception de signaux radio électriques, à condition qu'ils soient nécessaires à la sécurité publique ou aux services de secours (gendarmerie, services d'incendie et de secours).
- les constructions, installations et aménagements qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UA 1, notamment celles à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises à condition de respecter notamment :

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

- Dans cette zone, certaines parcelles sont en zones archéologiques sensibles

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

1 – Voirie :

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

- Dans tous les cas, la chaussée de la voie devra présenter une largeur minimale de trois mètres.

2 – Accès :

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

Ces accès doivent respecter les critères minimum suivants :

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

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

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

ARTICLE UA.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

1) Alimentation en eau

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

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

2) Electricité

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

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

3) Assainissement

a - Eaux usées

a-1 Dispositions générales

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

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

a-2 Dispositions applicables dans l'attente du réseau public

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement provisoire peut-être autorisée, conformément au schéma directeur d'assainissement.

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

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

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

b - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, prévu à cet effet s'il existe au droit du terrain d'assiette. A défaut, ils ne doivent pas faire obstacle à leur libre écoulement.

Recommandation :

Afin de ne pas aggraver l'écoulement naturel, les eaux de toitures et les eaux de pluies canalisées, seront captées et un système de stockage sera mis en place afin de pouvoir rétablir un régime hydraulique identique à celui qui préexistait.

ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

Non règlementée.

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

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

2) Des implantations en retrait de l'alignement sont toutefois autorisées dans les cas suivants :

- a) Lorsque la construction prolonge une construction existante en bon état, l'alignement de celle-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.
- b) Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie. Dans ce cas, le recul sera au moins égal à 5 mètres.
- c) Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes non habitables tels que garage, remise, dépôt...
Dans ce cas, le recul sera au moins égal à 5 mètres.
- d) Lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots.
- e) Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article UA 3.1.

3) Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

1) Dans une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

L'implantation en retrait par rapport à l'une des limites latérales est toutefois autorisée à condition de respecter une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du pignon sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2) Au delà de la profondeur de 15 mètres, les constructions édifiées en second rang peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. En aucun cas cette distance ne doit être inférieure à 3 mètres.

3) Lorsque les constructions sont édifiées en retrait de l'alignement comme indiqué à l'article UA6-2, elles sont soumises aux règles d'implantation fixées au paragraphe 2 ci-dessus.

4) Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur la même unité foncière doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Définitions

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

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

2 -Règles

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé le long de la voie.

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

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées en ordre continu, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

Ces prescriptions peuvent ne pas être applicables aux édifices publics, culturels ou à caractère social en raison d'impératifs techniques architecturaux liés à la nature de la construction.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelés ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1) Dispositions générales

a) Sont interdits :

- la tôle employée à nu, galvanisée et les matériaux brillants,
- les imitations de matériaux,
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

b) Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes soit d'ardoises soit de tuiles plates, canales, romanes ou similaire.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus, peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toitures intéressées.

2) Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

ARTICLE UA.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementées.

**ARTICLE UA.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE
DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET
DE PLANTATIONS**

Non réglementées.

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.



CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES

Caractère de la zone, à titre indicatif et sans portée juridique

Caractère de la zone

Cette zone recouvre essentiellement les extensions récentes de l'urbanisation qui se sont développées autour de l'agglomération ancienne et de hameaux anciens.

Elle se caractérise par un bâti mixte et une desserte par l'assainissement collectif existante.

Article UB.0 - Rappels

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

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

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

a) de ceux , mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 , qui sont soumis à permis d'aménager ;

(R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

R421- 19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).

b) de ceux , mentionnés aux articles R421-23 à R421-25 , qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

(R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7 ;).

- 3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

- 4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant règlement graphique conformément dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les installations et constructions pour installations classées soumises à autorisation
- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- les terrains de stationnement de caravanes
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules réformés désignés aux articles R421-19 et R421-23 du code de l'urbanisme
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés
- Les éoliennes de plus de six mètres ;

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

- les pylônes pour l'émission-réception de signaux radio électriques, à condition qu'ils soient nécessaires à la sécurité publique ou aux services de secours (gendarmerie, services d'incendie et de secours).
- les constructions, installations et aménagements qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UB 1, notamment celles à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises à condition de respecter notamment :

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

- Dans cette zone, certaines parcelles sont en zones archéologiques sensibles.

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

1 – Voirie :

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

Dans tous les cas, la chaussée de la voie devra présenter une largeur minimale de trois mètres.

2 – Accès :

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

Ces accès doivent respecter les critères minimum suivants :

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

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

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

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

ARTICLE UB .4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

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

2 – Assainissement :

Eaux usées

a) dispositions générales.

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

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

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

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

3 – Autres réseaux

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

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

ARTICLE UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur un terrain constructible dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol...), permettent la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Le terrain aura une surface minimum de 1000 m².
- Non réglementé dans les autres cas.

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

1 - Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.
- le long des voies créées dans des opérations d'ensembles de logements ;
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, sauf lorsqu'il s'agit d'immeubles groupant plusieurs logements.
- Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.
- Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

ARTICLE UB.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.
- Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE UB.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1 – Définition

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

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2 – Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelés ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1) Dispositions générales

a) Sont interdits :

- la tôle ondulée, galvanisée et les matériaux brillants,
- les imitations de matériaux,
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

b) Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes soit d'ardoises soit de tuiles plates, canales, romanes ou similaire.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus, peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toitures intéressées.

2) Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

3) Pour les bâtiments à usage d'activité artisanale (dépôts et entrepôts, ateliers de fabrication) ; les dispositions visées au paragraphe a) et b) ci-dessus peuvent ne pas être applicables. Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les matériaux utilisés. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

ARTICLE UB.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1- Règle :

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

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

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

2 – Modalités d'application :

Les modalités sont définies par les articles suivants du code de l'urbanisme :
L123-1-2 (réalisation sur le terrain d'assiette).

ARTICLE UB.13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

1 – Espaces libres :

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

2 – Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,40.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

ZONE URBAINE D'HABITAT DIFFUS

Caractère de la zone, à titre indicatif et sans portée juridique

Cette zone recouvre les secteurs d'habitat diffus proche des zones urbaines récentes de la commune de PAZAYAC.

Elle se caractérise par un bâti récent et une gestion de l'assainissement par des dispositifs non collectifs.

Il existe un secteur UC1 (Le Gour – Le Brut), qui conditionne la constructibilité des terrains au raccordement sur le réseau d'assainissement collectif existant sur la commune.

Article UC.0 - RAPPELS

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme.

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

a) de ceux , mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 , qui sont soumis à permis d'aménager ;

(R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

R421- 19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...) .

b) de ceux , mentionnés aux articles R421-23 à R421-25 , qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

(R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7 ;).

- 3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les installations et constructions pour installations classées soumises à autorisation
- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- les terrains de stationnement de caravanes
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules réformés désignés aux articles R421-19 et R421-23 du code de l'urbanisme
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés
- Les éoliennes de plus de six mètres ;

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

- les pylônes pour l'émission-réception de signaux radio électriques, à condition qu'ils soient nécessaires à la sécurité publique ou aux services de secours (gendarmerie, services d'incendie et de secours) .
- les constructions, installations et aménagements qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UC, notamment celles à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises à condition de respecter notamment :

Les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,

Les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

- Dans cette zone, certaines parcelles sont en zones archéologiques sensibles.

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

1 – Voirie :

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

Dans tous les cas, la chaussée de la voie devra présenter une largeur minimale de trois mètres.

2 – Accès :

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

Ces accès doivent respecter les critères minimum suivants :

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

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

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

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

ARTICLE UC .4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

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

2 – Assainissement :

Eaux usées

Secteur UC 1 : Dans tous les cas, obligation du raccordement à l'assainissement collectif.

Secteur UC :

a) dispositions générales.

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

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

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

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

3 – Autres réseaux

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

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

ARTICLE UC.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif doit être implanté sur un terrain constructible dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol...), permettent la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Le terrain aura une surface minimum de 1500 m².
- Non réglementé dans les autres cas.

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

1 - Dispositions générales :

- Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, dans les cas suivants :
 - lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.
 - le long des voies créées dans des opérations d'ensembles de logements ;
 - pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, sauf lorsqu'il s'agit d'immeubles groupant plusieurs logements.
- Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.
- Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

ARTICLE UC.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.
- Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE UC.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1 – Définition

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

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

2 – Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

ARTICLE UC.11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelés ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1) Dispositions générales

a) Sont interdits :

- la tôle employée à nu, galvanisée et les matériaux brillants,
- les imitations de matériaux,
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

b) Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes soit d'ardoises soit de tuiles plates, canales, romanes ou similaire.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus, peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toitures intéressées.

2) Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

3) Pour les bâtiments à usage d'activité artisanale (dépôts et entrepôts, ateliers de fabrication) ; les dispositions visées au paragraphe a) et b) ci-dessus peuvent ne pas être applicables.

Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les matériaux utilisés. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

ARTICLE UC.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1-Règle :

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

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

2 – Modalités d'application :

Les modalités sont définies par les articles suivants du code de l'urbanisme :
L123-1-2 (réalisation sur le terrain d'assiette).

ARTICLE UC.13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, d'aires de jeux et de loisirs, ET DE PLANTATIONS.

1 – Espaces libres :

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

2 – Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

Toutefois, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Pour les locaux à usage professionnels, commerciaux et artisanaux, le COS sera de 0,30.



CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

ZONE URBAINE AFFECTEE AUX ACTIVITES

Caractère de la zone

Cette zone englobe des terrains équipés ou à équiper, destinés aux implantations de constructions et installations à usage commercial, artisanal, industriel et de bureaux.

ARTICLE UY.0 - RAPPELS

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable , conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme .
- 2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme .

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

a) de ceux , mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 , qui sont soumis à permis d'aménager ;

(R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

R421- 19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...) .

b) de ceux , mentionnés aux articles R421-23 à R421-25 , qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

(R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7 ;).

- 3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UY.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UY2 est interdite.

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

Les occupations et utilisations du sol désignés ci-après peuvent être autorisées à condition que leur usage soit lié à l'activité économique (commerce ,artisanat, industrie ou bureaux) ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- les constructions, installations et aménagements à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique
- les installations, aménagements et constructions liées aux installations classées correspondant à l'activité économique précitée.
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone .
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone
 - les aires de stationnement et les dépôts de véhicules
 - les affouillements et exhaussements du sol
 - les pylônes pour l'émission - réception des signaux radio électriques
 - les clôtures.

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

1 – Voirie :

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

Les voies à aménager ou à créer devront avoir au moins **8 mètres** de plate-forme (chaussée + accotement ou trottoir) (remarque : Dans tous les cas, la chaussée de la voie devra présenter une largeur minimale **de quatre mètres**.)

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

2 – Accès

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

Ces accès doivent respecter les critères minimum suivants :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie permettant d'accéder avec le risque le plus faible pour la circulation générale.

ARTICLE UY .4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

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

2 – Assainissement :

Eaux usées

a) dispositions générales.

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

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

b) Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées.

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

3 – Autres réseaux

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

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

ARTICLE UY.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

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

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

1) Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égale à 10 mètres. Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, lorsque le projet de construction prolonge une construction à usage d'activité existante à conserver, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

2) Dispositions applicables le long de la R.D. 6089

Règlement graphique (voir document).

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

1) Constructions à usage d'activité

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Toutefois, les constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 5 mètres peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.

2) Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

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

1) La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

2) Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées. Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

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

ARTICLE UY.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UY.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UY.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

1) Dispositions générales

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

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2) Prescriptions particulières

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

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivant sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,

- les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuiles ou en acier du même matériau que la façade, sauf composition architecturale particulière ayant un effet valorisant de la construction.

Clôtures :

- les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité,
- la hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres ; les murs pleins ne pouvant excéder 0,80 m de hauteur.

ARTICLE UY.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

1) Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement.

2) Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau : une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

3) Pour les autres constructions à usage d'activité : une aire de stationnement dont le nombre de places doit être proportionné à la nature de l'établissement et aux besoins liés à l'accueil du public, aux véhicules de services et à ceux du personnel.

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

ARTICLE UY.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1) Espaces libres

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

2) Plantations

Les aires de stationnement d'une capacité supérieure à 20 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places.

ARTICLE UY.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

ZONE A URBANISER OUVERTE

Caractère de la zone, à titre indicatif et sans portée juridique :

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

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

ARTICLE 1 AU-0 RAPPELS

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

2/ Article R 421-18 du code de l'urbanisme.

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

a) de ceux , mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 , qui sont soumis à permis d'aménager ;

(R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

R421- 19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).

b) de ceux , mentionnés aux articles R421-23 à R421-25 , qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

(R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7 ;).

3/ Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 AU -1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les installations et constructions pour installations classées soumises à autorisation
- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- les terrains de stationnement de caravanes
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules réformés désignés aux articles R421-19 et R421-23 du code de l'urbanisme
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés
- Les éoliennes de plus de six mètres ;

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

- les pylônes pour l'émission-réception de signaux radio électriques, à condition qu'ils soient nécessaires à la sécurité publique ou aux services de secours (gendarmerie, services d'incendie et de secours).
- les constructions, installations et aménagements qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article 1 AU, notamment celles à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises à condition de respecter notamment :

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

- Dans cette zone, certaines parcelles sont en zones archéologiques sensibles.

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

1 – Voirie :

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

Dans tous les cas, la chaussée de la voie devra présenter une largeur minimale de trois mètres.

2 – Accès :

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

Ces accès doivent respecter les critères minimum suivants :

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

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

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

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

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

ARTICLE 1 AU - 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

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

2 – Assainissement :

Eaux usées

a) dispositions générales.

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

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

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

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

3 – Autres réseaux

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

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

ARTICLE 1 AU – 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

1 - Dispositions générales :

- Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.
- le long des voies créées dans des opérations d'ensembles de logements ;
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, sauf lorsqu'il s'agit d'immeubles groupant plusieurs logements.
- Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.
- Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis à vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

ARTICLE 1 AU- 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.
- Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE 1 AU - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1 – Définition

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

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2 – Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

ARTICLE 1 AU - 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelés ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1) Dispositions générales

a) Sont interdits :

- la tôle employée à nu, galvanisée et les matériaux brillants,
- les imitations de matériaux,
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

b) Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes soit d'ardoises soit de tuiles plates, canaux, romanes ou similaire.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus, peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toitures intéressées.

2) Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

3) Pour les bâtiments à usage d'activité artisanale (dépôts et entrepôts, ateliers de fabrication) ; les dispositions visées au paragraphe a) et b) ci-dessus peuvent ne pas être applicables.

Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les matériaux utilisés. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

ARTICLE 1 AU – 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1-Règle :

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

- Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logements.
- Dans les opérations groupées de logements, il devra être créé, en plus une aire de stationnement banalisée, à raison d'une demi-place au moins par logements.
- Pour toute construction à usage d'activité ouverte au public (commerces de détail, bureaux, professions libérales, etc... en construction individuelle ou groupée) dont la surface hors œuvre nette est égale ou supérieure à 300 m² : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette de la construction.

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

2 – Modalités d'application :

Les modalités sont définies par les articles suivants du code de l'urbanisme :
L123-1-2 (réalisation sur le terrain d'assiette).

ARTICLE 1 AU - 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

1 – Espaces libres :

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

2 – Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

ARTICLE 1 AU – 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé à 0,40.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

ZONE A URBANISER APRES MODIFICATION DU PLU

Caractère de la zone, à titre indicatif et sans portée juridique :

Cette zone recouvre des secteurs à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation après une procédure de modification du PLU.

ARTICLE 2AU 0 – RAPPEL

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

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

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

a) de ceux , mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 , qui sont soumis à permis d'aménager ;

(R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

R421- 19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).

b) de ceux , mentionnés aux articles R421-23 à R421-25 , qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

(R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7 ;).

- 3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute occupation, utilisation et aménagement du sol non soumis à des conditions particulières conformément à l'article 2AU.2 est interdite.

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

Sous réserve de respecter et de ne pas compromettre les conditions d'aménagement et d'équipement définis par les orientations d'aménagements , de quartiers ou de secteurs , et le règlement , écrit et graphique, peuvent être autorisés:

- 1) Les constructions, installations, aménagements, affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2) L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ou piscines.
- 3) Les clôtures nécessitées par les constructions, installations et aménagements précités ou existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- 4) Les affouillements et exhaussements du sol nécessités par les constructions, installations et aménagements précités, ainsi que ceux nécessités par des fouilles archéologiques.

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

1 – Voirie :

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

Dans tous les cas, la chaussée de la voie devra présenter une largeur minimale de 4 mètres.

2 – Accès :

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

Ces accès doivent respecter les critères minimum suivants :

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

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

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

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

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

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

2 – Assainissement :

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

3 – Autres réseaux

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

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3^oalinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres. Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également .

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementée.

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

1 - Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées à **5** mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques existantes.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, lorsque le projet de construction prolonge une construction à usage d'activité existante à conserver, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

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

- Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementée.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus, elle n'est pas réglementée pour les bâtiments réalisés par une collectivité territoriale

1 – Définition

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

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2 – Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

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

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code, rappelées ci après, restent applicables en dehors des zones figurant à l'alinéa b) de cet article :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, d’aires de jeux et de loisirs, ET DE PLANTATIONS.

1 – Espaces libres :

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

3 – Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUY

ZONE A URBANISER APRES MODIFICATION DU P.L.U.

Caractère de la zone, à titre indicatif et sans portée juridique :

Cette zone recouvre des secteurs à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation après une procédure de modification du P.L.U. pour l'implantation de constructions et installations à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie, de bureaux et d'hébergement hôtelier.

ARTICLE 2AUY 0 - RAPPELS

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

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

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

a) de ceux , mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 , qui sont soumis à permis d'aménager ;

(R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

R421- 19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ...).

b) de ceux , mentionnés aux articles R421-23 à R421-25 , qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

(R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7 ;).

3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2AUY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 2AUY2 est interdite.

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

Sous réserve de respecter et de ne pas compromettre les conditions d'aménagement et d'équipement définis par les orientations d'aménagements, de quartiers ou de secteurs, et le règlement, écrit et graphique, peuvent être autorisés:

- 1) Les constructions, installations, aménagements, affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2) L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ou piscines.
- 3) Les clôtures nécessitées par les constructions, installations et aménagements précités ou existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- 4) Les affouillements et exhaussements du sol nécessités par les constructions, installations et aménagements précités, ainsi que ceux nécessités par des fouilles archéologiques.

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

1 – Voirie :

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

Les voies à aménager ou à créer devront avoir au moins 10 mètres de plateforme (chaussée + accotement ou trottoir) (remarque : Dans tous les cas, la chaussée de la voie devra présenter une largeur minimale de quatre mètres.)

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

2 – Accès

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

Ces accès doivent respecter les critères minimum suivants :

- Leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.
- Leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.
- Lorsque l'unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies ,les accès doivent s'effectuer à partir de la voie permettant d' accéder avec le risque le plus faible pour la circulation générale .

ARTICLE 2AUY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

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

2 – Assainissement :

Eaux usées

a) dispositions générales.

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

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

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

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

3 – Autres réseaux

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

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

ARTICLE 2AUY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE 2AUY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou prévu au moins égale à 10 mètres. Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe de la voie lorsque l'alignement n'est pas défini.

Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, lorsque le projet de construction prolonge une construction à usage d'activité existante à conserver, ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

2) Dispositions applicables le long de la R.D. 6089

Règlement graphique (voir document).

ARTICLE 2AUY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Constructions à usage d'activité

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Toutefois, les constructions dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 5 mètres peuvent être implantées sur une limite séparative à condition que toutes les mesures nécessaires soient prises pour éviter la propagation des incendies.

2 – Constructions à usage d'habitation et bâtiments annexes

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

3 - Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 6 mètres. Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées.

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

ARTICLE 2AUY 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 2AUY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé .

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

1) Dispositions générales

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

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2) Prescriptions particulières

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

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivant sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,
- les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuiles ou en acier du même matériau que la façade, sauf composition architecturale particulière ayant un effet valorisant de la construction.

Clôtures :

- les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité,
- la hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres ; les murs pleins ne pouvant excéder 0,80 m de hauteur.

ARTICLE 2AUY 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

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

1) Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement.

2) Pour les constructions à usage de commerce ou de bureau : une place de stationnement par 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.

3) Pour les autres constructions à usage d'activité : une aire de stationnement dont le nombre de places doit être proportionné à la nature de l'établissement et aux besoins liés à l'accueil du public, aux véhicules de services et à ceux du personnel.

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

ARTICLE 2AUY 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS .

Non réglementé.

ARTICLE 2AUY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

- Non réglementé



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ZONE AGRICOLE

Caractère de la zone

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

Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont autorisées.

ARTICLE A.0 - RAPPELS

- 1) L'édification de clôtures autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, est soumise à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme.

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

a) de ceux , mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 , qui sont soumis à permis d'aménager ;

(R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

R421- 19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...) .

b) de ceux , mentionnés aux articles R421-23 à R421-25 , qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

(R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7 ;).

- 3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article A.2, ainsi que les changements de destination.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Les constructions, installations, aménagements, affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'exploitation agricole ;

2/ les constructions, installations, aménagements, affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

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

4/ Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole (lorsque la résidence sur l'exploitation est strictement indispensable à l'exercice de l'activité agricole) , à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte .

Elles devront être implantées à moins de 150 mètres de bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante

5/ Les annexes des constructions autorisées dans la zone.

6/ les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés :

- aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,

- à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.

7/ Les pylônes pour l'émission- réception de signaux radio électriques .

8/ Les démolitions.

9/ Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation de ressources naturelles ou à la production d'énergies renouvelables, à condition qu'elles soient nécessaires à une activité agricole .

10/ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des ressources naturelles par la production d'énergies (photovoltaïque, éolienne,...), à condition que ces énergies produites soient uniquement nécessaires à une activité agricole située dans la zone. Néanmoins, des installations photovoltaïques sur des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être autorisées.

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

1 – Voirie :

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

Dans tous les cas, la chaussée de la voie devra présenter une largeur minimale de **trois** mètres.

2 – Accès

Les constructions, installations et aménagements autorisés doivent avoir accès à une voie ouverte au public, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent respecter les critères minimum suivants :

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

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

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

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

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

2 – Assainissement :

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

3 – Autres réseaux

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

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

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

1 - Dispositions générales :

- Les constructions doivent être implantées à 15 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- Une implantation différente peut être admise, si les conditions de sécurité le permettent, dans les cas suivants :
 - lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.
 - le long des voies créées dans des opérations d'ensembles de logements ;
 - pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- Pour les travaux d'extension visés à l'article A 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- Pour les bâtiments annexes visés à l'article A2.

- Pour les bâtiments agricoles, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées visées à l'article A2.

Dans ces deux derniers cas, la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 3.5mètre.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Définition

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

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

2 – Règle

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et pour les installations à usage d'activités agricoles et pour celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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

Conformément à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelés ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1) Dispositions générales

a) Sont interdits :

- la tôle employée à nu, galvanisée et les matériaux brillants,
- les imitations de matériaux,
- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

b) Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, couvertes soit d'ardoises soit de tuiles plates, canales, romanes ou similaire.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus, peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées en tuiles d'une autre nature, ou en ardoise,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toitures intéressées.

2) Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

3) Pour les bâtiments à usage d'activité artisanale (dépôts et entrepôts, ateliers de fabrication) ; les dispositions visées au paragraphe a) et b) ci-dessus peuvent ne pas être applicables.

Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les matériaux utilisés. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

ARTICLE A 12

**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION
D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

ARTICLE A 13

**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

ARTICLE A 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N1

ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Caractère de la zone

Cette zone recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Il existe un secteur N1i, soumis au risque inondation de la Vézère, où s'appliquera les règles du PPRI lié à la rivière Vézère.

ARTICLE N1.0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL

- 1) L'édification de clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

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

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

a) de ceux , mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 , qui sont soumis à permis d'aménager ;

(R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

R421- 19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...) .

b) de ceux , mentionnés aux articles R421-23 à R421-25 , qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

(R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7 ;) .

- 3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.
- 4) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (article L 311-1 à L-311-5)

ARTICLE N1.1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

-Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 2 de la zone N1 est interdite, ainsi que les changements de destination.

ARTICLE N1.2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1/ les constructions, installations, aménagements, affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2/ L'aménagement, la restauration, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, avec la condition supplémentaire suivante en cas d'extension :
L'extension cumulée à compter de la date d'approbation du PLU ne pourra pas dépasser 100m² d'emprise au sol.
- 3/ La reconstruction (sans changement de destination) des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle.
- 4/ Les annexes des constructions existantes ou autorisées dans la zone, à condition que leurs emprises au sol cumulées à compter de la date d'approbation du PLU soit inférieure ou égale à vingt mètres carré.
- 5/ Les observatoires de la faune, à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à dix mètres carré.
- 6/ Les affouillement et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques.
- 7/ Les pylônes pour l'émission- réception de signaux radio-électriques.
- 8/ Les démolitions.
- 9/ Dans les secteurs N1i les règles du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) s'appliquent.

ARTICLE N1. 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Voirie :

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

Dans tous les cas, la chaussée de la voie devra présenter une largeur minimale de **trois** mètres.

2 – Accès

Les constructions, installations et aménagements autorisés doivent avoir accès à une voie ouverte au public , soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent respecter les critères minimum suivants :

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

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

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

ARTICLE N1 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

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

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

2 – Assainissement :

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

3 – Autres réseaux

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

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

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

ARTICLE N1. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

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

ARTICLE N1. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de la limite du domaine public, pour les voies communales et chemins ruraux et à 10 mètres au moins pour les voies départementales.

- les extensions de constructions existantes peuvent être réalisées en fonction des impératifs techniques ou architecturaux des dites constructions.

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

ARTICLE N1. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Les bâtiments annexes et les extensions de constructions existantes peuvent être implantés sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

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

ARTICLE N1. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1) La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

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

ARTICLE N1. 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE N1. 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Définition

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

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

2) Règle

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE N1. 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE N1. 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N1. 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementée.

ARTICLE N1. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N2

Caractère de la zone, à titre indicatif et sans portée juridique :

Cette zone naturelle et forestière comprend les terrains, équipés ou non, à protéger en raison soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, dans laquelle peuvent être notamment autorisées des constructions à usage agricole.

Elle comprend les secteurs suivants :

N2h : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions nouvelles peuvent être autorisées ;

ARTICLE N2 - 0-Rappels :

- 1) L'édification de clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.
- 2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme.

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

a) de ceux , mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 , qui sont soumis à permis d'aménager ;

(R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

R421- 19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).

b) de ceux , mentionnés aux articles R421-23 à R421-25 , qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ;

(R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire :

les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ;

R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7 ; ...).

- 3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N2 - 1- OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 2 de la zone N2 est interdite.

En dehors des secteurs N2h, les changements de destination sont interdits.

ARTICLE N2 - 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ les constructions, installations, aménagements, affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2/ L'aménagement, la restauration, l'extension des constructions, avec la condition supplémentaire suivante en cas d'extension :
L'extension cumulée à compter de la date d'approbation du PLU ne pourra pas dépasser :

150 m² d'emprise au sol

3/ La reconstruction (sans changement de destination) des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle .

4/ Les annexes des constructions existantes ou autorisées dans la zone, à condition que leurs emprises au sol cumulées à compter de la date d'approbation du PLU soit inférieure ou égale à soixante quinze mètres carré.

5/ Les observatoires de la faune, à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à dix mètres carré.

6/ Les constructions, extensions de constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation agricole, à condition qu'ils ne relèvent pas du régime de déclaration ou d'autorisation des installations classées pour l'environnement.

7/ Les constructions, extensions de constructions, installations et aménagements destinés à l'exploitation forestière.

8/ les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques.

9/ Les pylônes pour l'émission- réception de signaux radio électriques.

10) Les démolitions.

11) Dans les secteurs N2h les constructions peuvent être autorisées

12/ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des ressources naturelles par la production d'énergies (photovoltaïque, éolienne,...), à condition que ces énergies produites soient uniquement nécessaires à une activité agricole située dans la zone. Néanmoins, des installations photovoltaïques sur des bâtiments existants ou autorisés dans la zone sont admises.

13 / Dans les secteurs N2h, les éoliennes de moins de 6 mètres sont autorisées.

ARTICLE N2 - 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Voirie :

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

Dans tous les cas, la chaussée de la voie devra présenter une largeur minimale de **trois** mètres.

2 – Accès

Les constructions, installations et aménagements autorisés doivent avoir accès à une voie ouverte au public , soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent respecter les critères minimum suivants :

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

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

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

ARTICLE N2 - 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 – Eau potable :

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

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

2 – Assainissement :

Eaux usées

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

Eaux pluviales

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

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

3 – Autres réseaux

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

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

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

ARTICLE N2. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif doit être implantée sur un terrain constructible dont les caractéristiques (superficie, pente, nature du sol, ...) permettent la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Surface minimum de 1500 m².
- Non réglementée dans les autres cas.

ARTICLE N2-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Les constructions doivent être édifiées en retrait de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

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

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante en bon état,
- lorsqu'il s'agit de la reconstruction sur place d'un bâtiment.

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

ARTICLE N 2-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Dans ce secteur, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

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

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

- 1) La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 3 mètres.
- 2) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques ni aux travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE N 2-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE N 2-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Définition

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

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

2) Règle

Dans ce secteur, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE N 2-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

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

Conformément à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111.21 du dit code rappelées ci-après restent applicables : les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE N 2-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 2-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementée.

ARTICLE N 2-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.