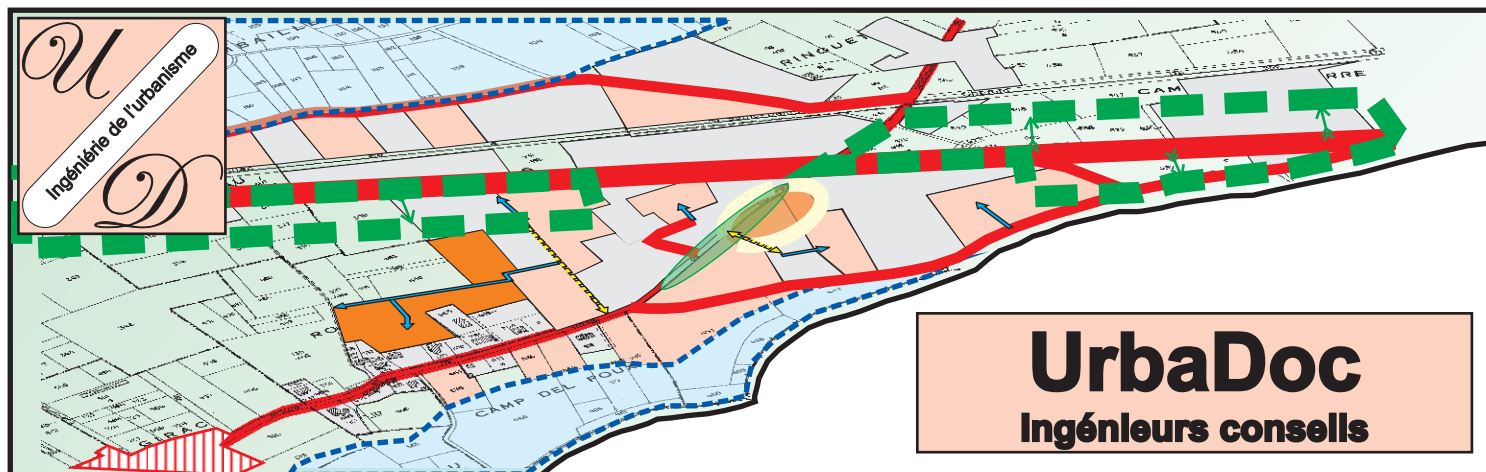




Département du Lot

COMMUNE DE PAYRAC

PENSER LA VILLE DE DEMAIN
AMENAGER ET GERER L'ESPACE RURAL



Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT

4

Projet de PLU arrêté :

Enquête publique :

Approbation :

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1) CHAMP D'APPLICATION

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

Article 2) PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme.
- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU.
- les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique
- les dispositions du décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, reprises en annexe au plan,
- les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres

Article 3) DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. délimite :

- des zones urbaines (Ua, Ub, Uc et Uh)
- des zones à urbaniser (AUa et AUo)
- des zones naturelles (N et Nh)
- des zones agricoles (A et Ap)
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123.1 8° du Code de l'Urbanisme)
- les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. article L 130.1 du Code de l'Urbanisme)

Article 4) ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations 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 dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5) PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir, conformément à la délibération en date du 5 décembre 2008 sur l'ensemble du territoire communal.

Article 6) PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

Article 7) ELEMENTS ET SECTEURS DE PAYSAGE

Le P.L.U. identifie et localise les éléments et secteur de paysage à protéger ou à mettre en valeur (cf. article L 123.1 7° du Code de l'Urbanisme).

- Les éléments de paysage identifiés par le P.L.U. et repérés sur le plan de zonage sont les suivants:

- fontaines et lavoirs
- calvaires
- monuments aux morts, stèle
- fours à pains

Article 8) CLOTURES

Les clôtures sont soumises à autorisation, conformément à la délibération en date du 5 décembre 2008 sur l'ensemble du territoire communal.

Article 9) DEFINITIONS

Les définitions et modes de calcul figurant ci-dessous sont celles et ceux utilisés pour l'application de ce règlement.

Accès: ne sont pas considérés comme des accès existants les passages ayant pour seule fonction de permettre le passage des piétons sans permettre le passage de véhicules à moteur tels que les voitures

Alignement: limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

Aménagement: travaux n'entraînant aucun changement de destination ni extension de la construction initiale.

Annexe d'habitation: construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante à usage d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante.

En font notamment partie : les abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels, terrasses...

Bâtiment: construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales.

En sont exclus notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains, terrasses...

Caravanes isolées: caravanes soumises à autorisation en application de l'article R111-40 du Code de l'Urbanisme.

Changement de destination: travaux visant à changer l'usage initial de la construction existante, sans extension de celle-ci.

Constructions ou installations liées à des activités agricoles: elles sont:

- . soit directement liées aux activités agricoles de la zone (il s'agit alors de gîtes, campings à la ferme, coopératives, hangars de stockage, centres équestres, vente ou réparation de matériel agricole,...),

- . soit indépendantes de l'activité agricole propre à la zone, auquel cas elles doivent avoir un lien direct avec l'agriculture (ce qui exclut notamment les activités ayant pour objet de conditionner ou de traiter des produits agricoles ayant déjà subi des transformations en dehors de ces installations).

Distance entre constructions: distance minimale calculée horizontalement entre tous points des murs de façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants: balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, arcs, poutres...

Emprise: projection verticale au sol de l'ensemble de la construction ou de ses annexes créant de la SHOB, à l'exclusion des éléments suivants: gouttières, avant toit

Ensemble ou groupement d'habitations: groupe d'au moins 3 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

Extension de construction: augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci.

Cette augmentation doit être mesurée par rapport à la capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres) et notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction nouvelle accolée à celle existante.

L'extension peut déborder sur une zone voisine, si celle-ci permet les extensions.

Extension d'activité: le caractère de l'activité initiale doit être maintenu et ne doit pas avoir changé ni créer une nouvelle activité.

Hauteur: en l'absence de précision, elle est calculée au faîtage du toit, à l'exclusion des cheminées et antennes.

Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public: sont concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau, assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie, ... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique. Ne sont pas concernés les bâtiments à caractère administratif.

Limites séparatives: limites de la propriété autres que celle avec les voies ou emprises publiques.

Niveau: les niveaux correspondent aux étages (rez-de-chaussée et étages) situés en dessous de l'égout du toit et au dessus du niveau du sol naturel ou aménagé. Les caves ne sont pas comptées comme niveau lorsqu'elles sont entièrement enterrées. Les greniers ou combles sont comptés comme niveaux lorsqu'ils comportent des ouvertures équivalentes à des fenêtres.

En cas de terrain en pente entraînant des différences de niveau selon les façades, la règle de niveau prescrite doit s'appliquer à toutes les façades.

Planté (plantation): aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses,...). En sont exclus tous éléments minéraux (voies, murs,...).

Propriété: ensemble de terrains d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

Recul, retrait: il est calculé à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants: balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...

Par contre, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur,...), le recul est calculé à partir du toit.

Reconstruction sur le site d'un bâtiment après démolition totale: elle concerne les ruines lorsqu'elles sont identifiables par la présence effective de murs permettant la reconstitution du volume et de la destination initiale de la construction. En conséquence, la présence des murs devra permettre de définir exactement à la fois la hauteur et l'emprise au sol de cette construction.

La reconstruction est réalisée dessus ou à proximité de cette emprise. La démolition doit avoir pour effet de faire disparaître totalement les éléments de la construction d'origine.

Réhabilitation des constructions existantes de caractère reconnu: elle concerne les constructions dont l'architecture mérite d'être sauvegardée, et dont l'état est en cours de dégradation par manque d'occupation.

Superficie de terrain: il s'agit de surface de la propriété sur laquelle est située la construction, indépendamment du nombre de constructions existantes ou prévues, et en l'absence de précisions, indépendamment des limites de zonage.

Voie: en l'absence de précision, il s'agit des voies privées ou publiques existantes préalablement à l'autorisation. Les voies faisant partie du projet ne sont pas prises en compte.

Article 10) APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

Les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction (article R123-10-1).

Article 11) CONTROLE DU COS

En application de l'article L123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si une partie de terrain est détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

Article 12) RAPPELS GENERAUX

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le territoire de l'opération, il pourra être demandé une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en application des dispositions de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration, les défrichements y sont interdits.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit d'une ligne d'au moins 63 kv, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

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

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

La zone Ua regroupe le centre ancien. Cette zone d'habitat traditionnel est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Elle est desservie par le réseau d'assainissement collectif.

Article Ua1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir, conformément à la délibération en date du 5 décembre 2008 sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation, conformément à la délibération en date du 5 décembre 2008 sur l'ensemble du territoire communal.

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage
- les carrières,
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Article Ua2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé

Article Ua3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

Article Ua4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire pour les opérations d'aménagement d'ensemble et les lotissements.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire, lorsqu'il existe.

Article Ua5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

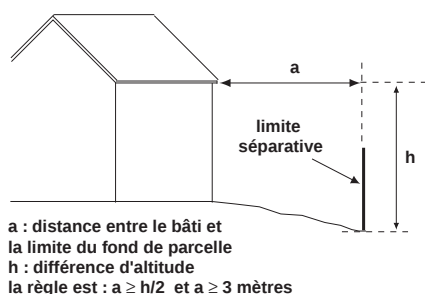
Article Ua6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en limite avec l'espace public. Pour des raisons de sécurité, un recul de 5m à partir de la limite d'emprise publique pourra être admis en limite de la RD 820. Dans ce cas, la continuité du bâti devra être assurée par la réalisation d'un mur de clôture bâti.

Cette règle ne s'applique pas :

- dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini,
- pour les annexes d'habitations comme définies à l'article 8 des dispositions générales qui devront être situées dans un rayon de 10m à partir d'un des angles du bâtiment principal,
- pour les extensions des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU,
- en cas d'impossibilité technique (cf. article 4 des dispositions générales)

Article Ua7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites au moins égale à 3 mètres et respecter la règle ($a \geq h/2$)
Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la façade implantée en limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m.

Article Ua8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article Ua9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ua10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit, soit 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Le dépassement de ces hauteurs est autorisé pour l'extension des constructions existantes dont la hauteur initiale était supérieure à celle fixée ci-dessus à condition de ne pas dépasser cette hauteur.

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres, sauf dans le cas où préexiste en limite séparative un bâtiment dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus.

Article Ua11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ou ouvrages 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.

2 – Dispositions particulières :

Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation

Constructions neuves :

Implantation et terrassement :

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Sur les terrains à forte pente, les soutènements seront réalisés en maçonnerie de pierre. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de "motte" autour de la maison ni de terrasse en enrochement).

Volumes :

- Le volume de la maison doit être conçu à partir d'un plan simple, de base rectangle, pouvant se combiner en plusieurs corps de bâtiment qui s'articulent dans un rapport géométrique simple.

- Les volumes doivent avoir une largeur n'excédant pas 9m. Ils pourront être complétés par des volumes secondaires en appentis adossés aux façades arrière.

Toitures :

- Les toitures des volumes principaux seront à deux pentes à minima.
- La pente de toit sera de 100 % à minima pour les volumes principaux, excepté pour les toitures à la Mansart.
- Les annexes d'habitations pourront avoir une pente de toit plus faible.
- Les toitures des volumes principaux doivent être recouvertes de tuiles plates (mécanique Marseille...) ou d'aspect ardoise
- Les parties secondaires, ainsi que les annexes d'habitation pourront être recouvertes de la même façon ou en tuiles courbes.
- Les débords de toit de plus de 30cm sont interdits sauf lorsqu'ils se situent dans le prolongement d'une toiture et permettent la création d'un abri ou d'une terrasse
- Les arrêts de toits seront constitués d'une génoise ou d'une planche de rive
- La teinte des descentes de toit sera celle se rapprochant du ton pierre locale ou zinc

Ouvertures :

Les ouvertures seront obligatoirement plus hautes que larges. Les fenêtres et volets seront à un ou deux vantaux (type d'ouverture de menuiserie à la française). Les teintes seront celles se rapprochant du bois. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvertures des commerces (vitrines...).

Les encadrements auront un aspect brique, pierres, pierres de taille, bois, surépaisseur d'enduit, ou seront simplement peints.

Façades :

Les murs du volume principal recevront un enduit traditionnel au mortier de chaux éventuellement recouvert d'un badigeon à la chaux sauf en cas de l'utilisation de pierres locales. Les bardages d'aspect métalliques ou bois ainsi que les insertions de blocs de verre sont interdites, sauf pour les colombages.

Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles se rapprochant du ton pierre (locale).

Eléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.
Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique.

Clôtures :

Les clôtures seront bâties. Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres et seront obligatoirement composées d'un mur bahut de 60cm minimum et 1.50m

maximum éventuellement surmonté d'un grillage ou de barreaudages. Les clôtures réalisées le long de la RD 820 devront comporter un mur maçonné de 1.20m minimum.

Annexes:

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments traditionnels construits en pierre locales. Dans ce cas, les annexes et clôtures recevront un enduit traditionnel au mortier de chaux éventuellement recouvert d'un badigeon à la chaux sauf en cas de l'utilisation de pierres locales. La teinte devra se rapprocher de la pierre locale.

Rénovations :

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictés pour la construction neuve. Les revêtements étanches sont proscrits sur les murs en pierres apparentes.

Article Ua12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Constructions neuves :

La superficie à prendre en compte est de 25m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de SHON.

Article Ua13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

Article Ua14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Ua.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

La zone Ub correspond aux zones d'habitat contemporaines. Cette zone d'habitat à caractère contemporain est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Elle est desservie par le réseau d'assainissement collectif.

Article Ub1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir, conformément à la délibération en date du 5 décembre 2008 sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation, conformément à la délibération en date du 5 décembre 2008 sur l'ensemble du territoire communal.

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage
- les carrières,
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Article Ub2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé

Article Ub3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

Les nouveaux accès directs sur la RD 820 sont interdits.

Article Ub4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire pour les opérations d'aménagement d'ensemble et les lotissements.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Si c'est le cas, l'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Dans les zones d'assainissement collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

ArticleUb5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'existe pas de superficie minimale pour les secteurs reliés à l'assainissement collectif. Pour les secteurs non desservis, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement préconisé dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement et/ou de l'avis du SPANC.

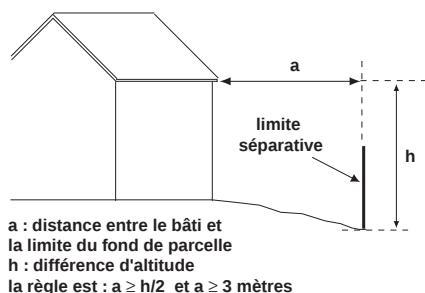
Article Ub6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La construction devra être implantée de l'alignement à 15m par rapport aux voies et emprises publiques. Le retrait maximal autorisé s'applique à une façade. Pour le tissu bâti ancien, la construction sera implantée en bord d'espace public.

Cette règle ne s'applique pas :

- dans le cas ou un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini,
- pour les annexes d'habitations comme définies à l'article 8 des dispositions générales qui devront être situées dans un rayon de 10m à partir d'un des angles du bâtiment principal,
- pour les extensions des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU,
- en cas d'impossibilité technique (cf. article 4 des dispositions générales)

Article Ub7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



Une des façades de la construction sera implantée entre 0 et 15m par rapport à l'une des limites séparatives. A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les annexes d'habitations comme définies à l'article 8 des dispositions générales qui devront être situées dans un rayon de 12m à partir de chaque angle du bâtiment principal mais qui devront tout de même respecter la règle d'implantation minimale (limite séparative ou $a \geq h/2$)
- pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU.

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la façade implantée en limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m.

Article Ub8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article Ub9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ub10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit, soit 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Le dépassement de ces hauteurs est autorisé pour l'extension des constructions existantes dont la hauteur initiale était supérieure à celle fixée ci-dessus à condition de ne pas dépasser cette hauteur.

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres, sauf dans le cas où préexiste en limite séparative un bâtiment dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus.

Article Ub11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ou ouvrages 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.

2 – Dispositions particulières :

Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation

Constructions neuves :

Implantation et terrassement :

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Sur les terrains à forte pente, les soutènements seront réalisés en maçonnerie de pierre. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de "motte" autour de la maison ni de terrasse en enrochement).

Toitures :

- La pente de toit ne pourra être inférieure à 30 %
- Les matériaux de couverture seront de la tuile courbe ou de la tuile plate pour les toitures à fortes pentes.

Ouvertures :

Les teintes autorisées pour les menuiseries sont celles se rapprochant du bois, de l'aluminium ou du blanc.

Les encadrements auront un aspect brique, pierres, pierres de taille, bois, surépaisseur d'enduit, ou seront simplement peints. Les encadrements existants en béton seront habillés.

Façades :

Les murs du volume principal recevront un enduit mono couche brut, gratté ou taloché ou un enduit traditionnel à la chaux ou de la pierre locale. L'aspect verre, bois ou métal sera interdit sauf pour les colombages.

Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles se rapprochant du ton pierre (locale).

Éléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.

Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique.

Clôtures :

Les clôtures, si elles sont bâties auront une hauteur maximale de 2 mètres et seront éventuellement composées d'un mur bahut de 60cm minimum et 1.50m maximum éventuellement surmonté d'un grillage ou de barreaudages.

Annexes:

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments traditionnels construits en pierre locales. Dans ce cas, les annexes et clôtures recevront un enduit traditionnel au mortier de chaux éventuellement recouvert d'un badigeon à la chaux sauf en cas de l'utilisation de pierres locales. La teinte devra se rapprocher de la pierre locale.

Rénovations :

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictés pour la construction neuve. Les revêtements étanches sont proscrits sur les murs en pierres apparentes.

Article Ub12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Constructions neuves :

La superficie à prendre en compte est de 25m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de SHON.

Article Ub13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné. Un arbre de haute tige par 300m² de terrain devra être planté et sélectionné parmi les essences locales.

Article Ub14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Ub.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc

La zone Uc correspond aux zones d'habitat contemporaines. Cette zone d'habitat à caractère contemporain est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Elle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif.

Article Uc1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir, conformément à la délibération en date du 5 décembre 2008 sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation, conformément à la délibération en date du 5 décembre 2008 sur l'ensemble du territoire communal.

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage
- les carrières,
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Article Uc2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé

Article Uc3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

Les nouveaux accès directs sur la RD 820 sont interdits.

Article Uc4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire pour les opérations d'aménagement d'ensemble et les lotissements.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

L'assainissement sera sur ce secteur non collectif. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

ArticleUc5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement préconisé dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement et/ou de l'avis du SPANC.

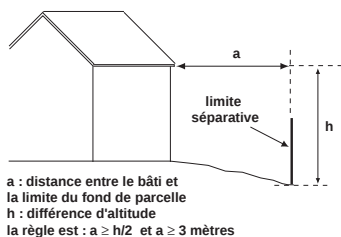
Article Uc6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La construction devra être implantée de l'alignement à 15m par rapport aux voies et emprises publiques. Le retrait maximal autorisé s'applique à une façade. Pour le tissu bâti ancien, la construction sera implantée en bord d'espace public.

Cette règle ne s'applique pas :

- dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini,
- pour les annexes d'habitations comme définies à l'article 8 des dispositions générales qui devront être situées dans un rayon de 10m à partir de chaque angle du bâtiment principal,
- pour les extensions des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU,
- en cas d'impossibilité technique (cf. article 4 des dispositions générales)

Article Uc7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



Une des façades de la construction sera implantée entre 0 et 15m par rapport à l'une des limites séparatives. A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir

être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les annexes d'habitations comme définies à l'article 8 des dispositions générales qui devront être situées dans un rayon de 12m à partir d'un des angles du bâtiment principal mais qui devront tout de même respecter la règle d'implantation minimale (limite séparative ou $a \geq h/2$)
- pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU.

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la façade implantée en limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m.

Article Uc8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article Uc9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Uc10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit, soit 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Le dépassement de ces hauteurs est autorisé pour l'extension des constructions existantes dont la hauteur initiale était supérieure à celle fixée ci-dessus à condition de ne pas dépasser cette hauteur.

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres, sauf dans le cas où préexiste en limite séparative un bâtiment dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus.

Article Uc11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ou ouvrages 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.

2 – Dispositions particulières :

Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation

Constructions neuves :

Implantation et terrassement :

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Sur les terrains à forte pente, les soutènements seront réalisés en maçonnerie de pierre. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de "motte" autour de la maison ni de terrasse en enrochement).

Toitures :

- La pente de toit ne pourra être inférieure à 30 %
- Les matériaux de couverture seront de la tuile courbe ou de la tuile plate pour les toitures à fortes pentes.

Ouvertures :

Les teintes autorisées pour les menuiseries sont celles se rapprochant du bois, de l'aluminium ou du blanc.

Les encadrements auront un aspect brique, pierres, pierres de taille, bois, surépaisseur d'enduit ou seront simplement peints. Les encadrements existants en béton seront habillés.

Façades :

Les murs du volume principal recevront un enduit mono couche brut, gratté ou taloché ou un enduit traditionnel à la chaux ou de la pierre locale. L'aspect verre, bois ou métal sera interdit sauf pour les colombages.

Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles se rapprochant du ton pierre (locale).

Éléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.

Clôtures :

Les clôtures, si elles sont bâties auront une hauteur maximale de 2 mètres et seront éventuellement composées d'un mur bahut de 60cm minimum et 1.50m maximum éventuellement surmonté d'un grillage ou de barreaudages.

Annexes:

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments traditionnels construits en pierre locales. Dans ce cas, les annexes et clôtures recevront un enduit traditionnel au mortier de chaux éventuellement recouvert d'un badigeon à la chaux sauf en cas de l'utilisation de pierres locales. La teinte devra se rapprocher de la pierre locale.

Rénovations :

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictés pour la construction neuve. Les revêtements étanches sont proscrits sur les murs en pierres apparentes.

Article Uc12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Constructions neuves :

La superficie à prendre en compte est de 25m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de SHON.

Article Uc13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné. Un arbre de haute tige par 300m² de terrain devra être planté et sélectionné parmi les essences locales.

Article Uc14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Uc.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uh

La zone Uh correspond aux entités bâties regroupées au sein des hameaux de Camy, de la Séguinie et de Serres. Cette zone conjuguant habitat traditionnel et constructions à caractère davantage contemporain est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Elle est assainie de façon non collective.

Article Uh1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir, conformément à la délibération en date du 5 décembre 2008 sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation, conformément à la délibération en date du 5 décembre 2008 sur l'ensemble du territoire communal.

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage
- les carrières,
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs

Article Uh2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé

Article Uh3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

Article Uh4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire pour les opérations d'aménagement d'ensemble et les lotissements.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

L'assainissement sera sur ce secteur non collectif. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain

ArticleUh5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement préconisé dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement et/ou de l'avis du SPANC.

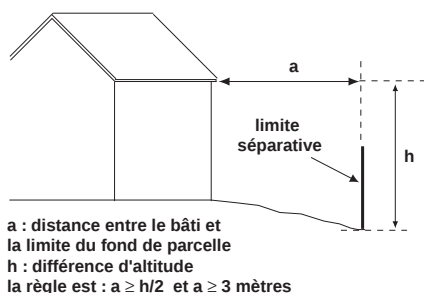
Article Uh6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La construction devra être implantée de l'alignement à 15m par rapport aux voies et emprises publiques. Le retrait maximal autorisé s'applique à une façade. Pour le tissu bâti ancien, la construction sera implantée en bord d'espace public. Pour des raisons de sécurité, un recul de 5m à partir de la limite d'emprise publique pourra être admis en limite de la RD 820. Dans ce cas, la continuité du bâti devra être assurée par la réalisation d'un mur de clôture bâti.

Cette règle ne s'applique pas :

- dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini,
- pour les annexes d'habitations comme définies à l'article 8 des dispositions générales qui devront être situées dans un rayon de 10m à partir d'un des angles du bâtiment principal,
- pour les extensions des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU,
- en cas d'impossibilité technique (cf. article 4 des dispositions générales)

Article Uh7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



Une des façades de la construction sera implantée entre 0 et 15m par rapport à l'une des limites séparatives. A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les annexes d'habitations comme définies à l'article 8 des dispositions générales qui devront être situées dans un rayon de 12m à partir de chaque angle du bâtiment principal mais qui devront tout de même respecter la règle d'implantation minimale (limite séparative ou $a \geq h/2$)
- pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU.

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la façade implantée en limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m.

Article Uh8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article Uh9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Uh10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit, soit 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Le dépassement de ces hauteurs est autorisé pour l'extension des constructions existantes dont la hauteur initiale était supérieure à celle fixée ci-dessus à condition de ne pas dépasser cette hauteur.

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres, sauf dans le cas où préexiste en limite séparative un bâtiment dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus.

Article Uh11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ou ouvrages 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.

2 – Dispositions particulières :

Le règlement distingue la construction neuve et la rénovation

Constructions neuves :

Implantation et terrassement :

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Sur les terrains à forte pente, les soutènements seront réalisés en maçonnerie de pierre. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de "motte" autour de la maison ni de terrasse en enrochement).

Volumes :

Le volume de la maison doit être conçu à partir d'un plan simple, de base rectangle, pouvant se combiner en plusieurs corps de bâtiment qui s'articulent dans un rapport géométrique simple.

Les volumes doivent avoir une largeur n'excédant pas 9m. Ils pourront être complétés par des volumes secondaires en appentis adossés aux façades arrière.

Toitures :

- La pente de toit ne pourra être inférieure à 30 %
- Les matériaux de couverture seront de la tuile courbe ou de la tuile plate pour les toitures à fortes pentes.

Ouvertures :

Les teintes autorisées pour les menuiseries sont celles se rapprochant du bois, de l'aluminium ou du blanc.

Les encadrements auront un aspect brique, pierres, pierres de taille, bois, surépaisseur d'enduit, ou seront simplement peints. Les encadrements existants en béton seront habillés.

Façades :

Les murs du volume principal recevront un enduit mono couche brut, gratté ou taloché ou un enduit traditionnel à la chaux ou de la pierre locale. L'aspect verre, métal ou bois sera interdit sauf les colombages.

Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles se rapprochant du ton pierre (locale).

Eléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.
Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur voies publiques, sauf impossibilité technique.

Clôtures :

Les clôtures seront bâties. Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres et seront obligatoirement composées d'un mur bahut de 60cm minimum et 1.50m maximum éventuellement surmonté d'un grillage ou de barreaudages. Les clôtures réalisées le long de la RD 820 devront comporter un mur maçonné de 1.20m minimum.

Annexes:

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments traditionnels construits en pierre locales. Dans ce cas, les annexes et clôtures recevront un enduit traditionnel au mortier de chaux éventuellement recouvert d'un badigeon à la chaux sauf en cas de l'utilisation de pierres locales. La teinte devra se rapprocher de la pierre locale.

Rénovations :

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve. Les revêtements étanches sont proscrits sur les murs en pierres apparentes.

Article Uh12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Constructions neuves :

La superficie à prendre en compte est de 25m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de SHON.

Article Uh13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

Article Uh14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Uh.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI

La zone UI correspond à l'emprise des campings existants. Cette zone est destinée à accueillir les constructions et installations nécessaires à ce type d'activité.

Article UI1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir, conformément à la délibération en date du 5 décembre 2008 sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation, conformément à la délibération en date du 5 décembre 2008 sur l'ensemble du territoire communal.

Sont interdites :

- les constructions à usage d'industrie
- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage d'entrepôts
- les dépôts de véhicules
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage
- les carrières
- les caravanes isolées
- les constructions à usage d'habitation, à l'exclusion de celles nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements

Article UI2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé

Article UI3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

Article UI4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

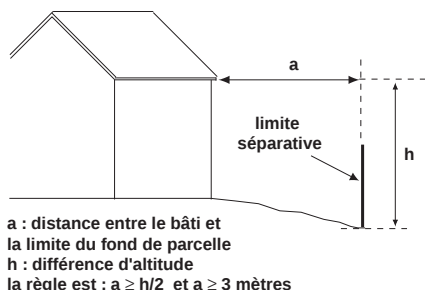
Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Si c'est le cas, l'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Dans les zones d'assainissement collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

ArticleUI5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

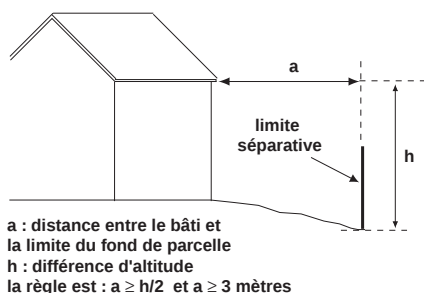
Il n'existe pas de superficie minimale pour les secteurs reliés à l'assainissement collectif. Pour les secteurs non desservis, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement préconisé dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement et/ou de l'avis du SPANC.

Article UI6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



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

Article UI7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



Une des façades de la construction sera implantée entre 0 et 15m par rapport à l'une des limites séparatives. A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article UI8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article UI9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article UI10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit, soit 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Le dépassement de ces hauteurs est autorisé pour l'extension des constructions existantes dont la hauteur initiale était supérieure à celle fixée ci-dessus à condition de ne pas dépasser cette hauteur.

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres, sauf dans le cas où préexiste en limite séparative un bâtiment dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus.

Article UI11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ou ouvrages 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 UI12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article UI13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

Article UI14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

La zone AU est une zone naturelle située à proximité de constructions contemporaines dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect des orientations d'aménagement inscrites au PLU en pièce 2.2. Ces zones sont desservies par le réseau collectif d'assainissement ou sont prévues dans les tranches d'extensions à venir dans les deux ans suivant la date d'approbation du PLU.

Ces zones sont destinées à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Article AU1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir, conformément à la délibération en date du 5 décembre 2008 sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation, conformément à la délibération en date du 5 décembre 2008 sur l'ensemble du territoire communal.

Sont interdites :

- les constructions à usage agricole et d'industrie
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage
 - les carrières,
 - les caravanes isolées
 - les terrains de camping ou de caravanage
 - les parcs résidentiels de loisirs

Article AU2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les projets devront concerner des opérations d'ensemble de la zone qui s'inscriront dans le cadre des orientations d'aménagement inscrites au présent PLU en pièce 2.2.

Article AU3) CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies de desserte devront respecter les caractéristiques définies dans les orientations d'aménagement, et respecter le schéma d'organisation de la zone défini sur les plans.

Les constructions doivent permettre des conditions d'accès suffisantes pour le reste de la zone.

Article AU4) CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE LES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire pour les opérations d'aménagement d'ensemble et les lotissements.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. Si c'est le cas, l'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Dans les zones d'assainissement collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Article AU5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'existe pas de superficie minimale de construction pour les secteurs reliés à l'assainissement collectif. La superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement préconisé dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement et/ou de l'avis du SPANC.

Article AU6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS

La construction devra être implantée de l'alignement à 15m par rapport aux voies et emprises publiques. Le retrait maximal autorisé s'applique à une façade.

Cette règle ne s'applique pas :

- dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre précédemment défini,
- pour les annexes d'habitations comme définies à l'article 8 des dispositions générales qui devront être situées dans un rayon de 10m à partir d'un des angles du bâtiment principal,

- pour les extensions des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU,
- en cas d'impossibilité technique (cf. article 4 des dispositions générales)

Pour la zone AU située en bordure de la RD 820, afin de réaliser la continuité urbaine, une partie du bâtiment principal devra être située en limite avec l'espace public.

Article AU7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une des façades de la construction sera implantée entre 0 et 15m par rapport à l'une des limites séparatives. A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- pour les annexes d'habitations comme définies à l'article 8 des dispositions générales qui devront être situées dans un rayon de 12m à partir d'un des angles du bâtiment principal mais qui devront tout de même respecter la règle d'implantation minimale (limite séparative ou $a \geq h/2$)
- pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU.

Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la façade implantée en limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m.

Article AU8) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AU9) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions implantées sur une même propriété doivent être accolées ou séparées par une distance égale à 3 mètres au minimum.

Article AU10) HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit, soit 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres.

Article AU11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1 – Généralités :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ou ouvrages 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.

2 – Dispositions particulières :

Implantation et terrassement :

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Sur les terrains à forte pente, les soutènements seront réalisés en maçonnerie de pierre. Les seuils de rez-de-chaussée seront placés au niveau du sol naturel (pas d'effet de "motte" autour de la maison ni de terrasse en enrochement).

Toitures :

- La pente de toit ne pourra être inférieure à 30 %
- Les matériaux de couverture seront de la tuile courbe ou de la tuile plate pour les toitures à fortes pentes.

Ouvertures :

Les teintes autorisées pour les menuiseries sont celles se rapprochant du bois, de l'aluminium ou du blanc.

Les encadrements auront un aspect brique, pierres, pierres de taille, bois, surépaisseur d'enduit, ou seront simplement peints. Les encadrements existants en béton seront habillés.

Façades :

Les murs du volume principal recevront un enduit mono couche brut, gratté ou taloché ou un enduit traditionnel à la chaux ou de la pierre locale. L'aspect verre, métal ou bois sera interdits sauf pour les colombages.

Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles se rapprochant du ton pierre (locale).

Eléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.

Clôtures :

Les clôtures, si elles sont bâties auront une hauteur maximale de 2 mètres et seront éventuellement composées d'un mur bahut de 60cm minimum et 1.50m maximum éventuellement surmonté d'un grillage ou de barreaudages.

Annexes:

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants.

Article AUb12) OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

La superficie à prendre en compte est de 25m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de SHON.

Article AU13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné. Un arbre de haute tige doit être planté pour 200m² de terrain.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison, d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Article AU14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient du sol en zone AU.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUo

Il s'agit de zones destinées à recevoir à terme des habitations. Définies à COS nul, ces zones ne pourront être ouvertes que par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

Article AUo) 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exclusion des aménagements et des extensions des unités d'habitation existantes et des constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

La zone A est une zone à vocation agricole.

La zone Ap est une zone agricole à protéger de toute construction en raison de la qualité des sites et paysages.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la cartographie des zones inondables de la DIREN du bassin de la Dordogne.

Article A1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Rappel :

- Les occupations et utilisations du sols sont soumises à des conditions particulières dans les zones A incluses dans le périmètre de la cartographie informative des zones inondables du bassin de la Dordogne.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir, conformément à la délibération en date du 5 décembre 2008 sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation, conformément à la délibération en date du 5 décembre 2008 sur l'ensemble du territoire communal.

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone A.

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone Ap.

Concernant la zone couvrant le domaine public autoroutier concédé relatif à l'autoroute A20, seront admises toutes les constructions, dépôts et installations, y compris classées, ainsi que les affouillements et exhaussements, nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la mise en sécurité et à l'entretien du domaine public autoroutier.

Article A2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En application et selon les modalités de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme les bâtiments repérés sur les documents graphiques pourront changer de destination pour devenir des habitations.

Article A3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

Les nouveaux accès direct sur la RD 820 sont interdits.

Article A4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

L'assainissement sera sur ce secteur non collectif. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Article A5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement préconisé dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement et/ou de l'avis du SPANC.

Article A6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à plus de 75 m de l'axe de la route départementale 820 à l'exception des changements de destination, démolitions/reconstructions liés à un sinistre, extensions et annexes d'habitation des bâtiments existant à la date d'approbation du présent PLU.

Les constructions doivent être implantées à plus de 100 m de l'axe de l'autoroute A20 à l'exception des démolitions/reconstructions liés à un sinistre, extensions et annexes d'habitation des bâtiments existant à la date d'approbation du présent PLU.

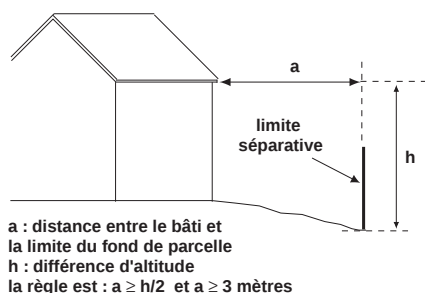
Les constructions à usage d'habitation doivent être implantés au minimum à :

- 20 mètres de la limite d'emprise des routes départementales
- 5 mètres de la limite d'emprise des voies communales ou chemins ruraux
- 3 mètres de l'alignement ou de la limite l'emprise des autres voies

Les constructions à usage agricole doivent être implantés au minimum à :

- 25 mètres minimum de la limite d'emprise des voies

Article A7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites au moins égale à 3 mètres et respecter la règle ($a=h/2$)

Les constructions à usage agricole doivent être implantées à une distance des limites au moins égale à 5 mètres et respecter la règle ($a=h/2$)

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 200 mètres de toute zone U, AU ou Nh à destination d'habitat. Cette prescription s'applique également à l'extension des bâtiments existants.

Les constructions seront implantées à au moins 20 mètres de l'axe des ruisseaux et des cours d'eau. Les installations ou constructions de pompage des eaux ou de traitement des eaux pourront s'implanter en limite de berge.

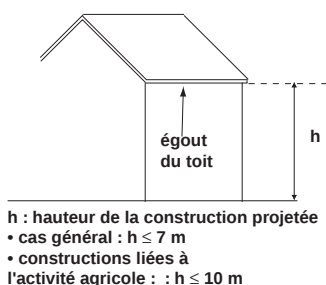
Article A8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article A9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article A10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Cette hauteur est portée à 10 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions liées à l'activité agricole.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, silos etc.

Le dépassement de ces hauteurs est aussi permis dans le cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur initiale dépassait déjà les normes fixées par le présent article à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes.

Article A11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé 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 ou ouvrages 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 R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert est interdit.

Constructions à usage agricole :

Les façades pourront avoir un aspect bois, métalliques ou être bâties. Pour ces dernières, elles seront recouvertes d'un enduit dont la teinte devra se rapprocher des couleurs de la pierre locale (code européen RAL 1015).

Les clôtures devront être réalisées à partir de haies végétales.

Article A12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article A13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS

Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à autorisation sur les espaces délimités comme espaces boisés classés sur le document graphique.

Article A14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

La zone N est la zone naturelle de la commune à protéger de toute urbanisation en raison de la qualité de ses paysages et de son environnement.

Elle comporte des zones Nh correspondant à l'habitat diffus en zone naturelle et agricole sur lesquels les annexes d'habitations pourront être édifiées au sens défini à l'article 8 des dispositions générales.

Article N1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- Les occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières dans les zones N incluses dans le périmètre de la cartographie informative des zones inondables du bassin de la Dordogne.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir, conformément à la délibération en date du 5 décembre 2008 sur l'ensemble du territoire communal.
- Les clôtures sont soumises à autorisation, conformément à la délibération en date du 5 décembre 2008 sur l'ensemble du territoire communal.

En zone N :

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone N.

Concernant la zone couvrant le domaine public autoroutier concédé relatif à l'autoroute A20, seront admises toutes les constructions, dépôts et installations, y compris classées, ainsi que les affouillements et exhaussements, nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la mise en sécurité et à l'entretien du domaine public autoroutier.

En zone Nh :

Toutes les constructions sont interdites à l'exclusion des constructions suivantes :

- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public
- l'extension des constructions existantes
- les bâtiments permettant l'extension des activités existantes
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU telles que définies à l'article 9 des dispositions générales
- le changement de destination pour la réhabilitation des constructions existantes
- la reconstruction sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale comme mentionné dans les dispositions générales

Article N2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé

Article N3) ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

Les nouveaux accès direct sur la RD 820 sont interdits.

Article N4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

L'assainissement sera sur ce secteur non collectif. L'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies en annexe "carte d'aptitude des sols" pour le terrain concerné. Une autre filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Article N5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement préconisé dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement et/ou de l'avis du SPANC.

Article N6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à plus de 75 m de l'axe de la route départementale 820 à l'exception des changements de destinations,

démolitions/reconstructions liés à un sinistre, extensions et annexes d'habitation des bâtiments existant à la date d'approbation du présent PLU.

Les constructions doivent être implantées à plus de 100 m de l'axe de l'autoroute A20 à l'exception des démolitions/reconstructions liés à un sinistre, extensions et annexes d'habitation des bâtiments existant à la date d'approbation du présent PLU.

Article N7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantés sur les limites séparatives ou à une distance des limites au moins égale à 3 mètres et respecter la règle ($a \geq h/2$)

Les constructions seront implantées à au moins 20 mètres de l'axe des ruisseaux et des cours d'eau. Les installations ou constructions de pompage des eaux ou de traitement des eaux pourront s'implanter en limite de berge.

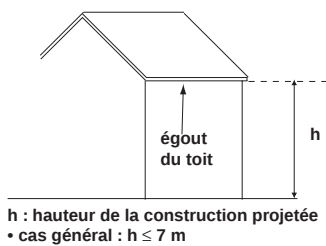
Article N8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Article N9) EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article N10) HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc.

Le dépassement de ces hauteurs est aussi permis dans le cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur initiale dépassait déjà les normes fixées par le présent article à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes.

Article N11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé 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 ou ouvrages 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 R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Démolition reconstruction :

Pour les démolitions/reconstructions, les bâtiments devront être reconstruits selon les principes architecturaux initiaux.

Annexes – Extensions – Clôtures :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments traditionnels construits en pierre locales. Dans ce cas, les annexes et clôtures recevront un enduit traditionnel au mortier de chaux éventuellement recouvert d'un badigeon à la chaux sauf en cas de l'utilisation de pierres locales. La teinte devra se rapprocher de la pierre locale.

Clôtures :

Elles seront refaites à l'identique de l'existant ou selon les principes ci-dessous :

En zone N, les clôtures seront composées de haies végétales

En zone Nh, les clôtures devront être réalisées comme décrit ci-dessous :

- En limite avec l'espace public, la clôture sera composée d'un mur bahut pouvant mesurer 0,60m au maximum, éventuellement surmonté de matériaux ajourés sans que le tout ne puisse dépasser une hauteur maximale de 1,50m.
- En limite séparative, la clôture sera soit bâtie soit végétale. Pour les clôtures bâties, elles seront éventuellement composées d'un mur bahut pouvant mesurer 0.60m au maximum éventuellement surmonté de matériaux ajourés sans que le tout ne fasse plus de 1,50m.

Article N12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article N13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à autorisation sur les espaces délimités comme espaces boisés classés sur le document graphique.

Article N14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé