19124 - reglement - 20170712 pdf

COMMUNE DE MANSAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Modification simplifiée n°5

Sous-Préfecture de BRIVE (Corrèze)
REÇU LE
19 JUIL. 2017
CONTRÔLE
DE LÉGALITÉ

Sommaire

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES 3

Article 1er : Champ d'application territorial du plan 4

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols .4

Article 3 : Division du territoire en zones 5

Article 4 : Adaptations mineures 5

Article 5 : Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics 6

Article 6 : Recul par rapport aux voies 6

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 7

Chapitre 1er. Dispositions applicables à la zone Ua 8

Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone Ub 16

Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone Uc 23

Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone Ud 30

Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone Ux 36

TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 42

Chapitre 1er. Dispositions applicables à la zone 1AUh 43

Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone 1AUt 49

Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone 2AUh 54

Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone 1AUx 57

Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone 2AUx 63

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 66

Chapitre Unique. Dispositions applicables à la zone A 67

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 74

Chapitre unique. Dispositions applicables à la zone N 75

ANNEXE : DEFINITIONS ET RECOMMANDATIONS 84

Titre I. Dispositions générales

Article 1er : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Commune de Mansac.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont opposables à toute demande d'occupations et utilisations du sol, notamment :

1. Les articles dits d'ordre public du règlement national d'urbanisme (R.N.U.) suivants :
   - ✓ R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;
   - ✓ R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
   - ✓ R.111-4 : desserte (sécurité des usagers) - accès – stationnement – lutte contre l'incendie ;
   - ✓ R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement ;
   - ✓ R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire ;
   - ✓ R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
2. Les articles du code de l'urbanisme suivants :
   - ✓ L.111-1-1 : lois d'aménagement et d'urbanisme ;
   - ✓ L.111-9 : sursis à statuer dans le cadre des enquêtes préalables à une déclaration d'utilité publique ;
   - ✓ L.111-10 : sursis à statuer à l'occasion de projets de travaux et d'aménagements communaux ;
   - ✓ L.121-1 : principes que doivent respecter les politiques d'urbanisme ;
   - ✓ L.421-3 : limite à une place de stationnement exigible par logement pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ;
   - ✓ L.421-4 : opérations déclarées d'utilité publique.
3. Les servitudes d'utilité publique annexées au PLU.
4. Les règles d'urbanisme particulières au lotissement en application des articles L.315-2-1 et suivants du code de l'urbanisme.
5. Les règles applicables aux procédures opérationnelles et foncières : ZAC, PAE, ZAD …etc.

6. Installations classées : les prescriptions de la loi du 19 Juillet 1976 et des décrêts des 21 Septembre 1976 et 29 Décembre 1976 ainsi que celles de la circulaire du 22 Janvier 1993 sont applicables.
7. Les sites archéologiques : sont applicables les dispositions du Code du Patrimoine et notamment :

- les articles L.114.3. à L.114.6 relatifs à la protections des collections publiques contre les actes de malveillance,
- le livre V notamment l'aricle L.531.14 relatif aux découvertes fortuites et les articles L.521.1, L.522.1, L.522.8, L.523.14 et L.524.1 à L.524.16 relatifs à l'archéologie préventive, ainsi que le décret n° 5004-490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

La publicité : sont applicables les dispositions de la loi n° 79-1150 du 29 Décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré enseignes et ses décrêtes d'application.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles et forestières (zones N). Ces zones sont les suivantes.

- ✓ Zones urbaines : Ua, Ub, Uc, Ud et Ux ;
- ✓ Zones à urbaniser : 1AUh, 1AUI, 2AUh, 1AUx et 2AUx ;
- ✓ Zones agricoles : A ;
- ✓ Zones naturelles et forestières : N et ses sous secteurs N1 et Ni.

Le Plan Local d'Urbanisme comporte également des espaces boisés classés, à conserver, à créer ou à protéger ainsi que des emplacements réservés.

Article 4 : Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

« *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 l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard* ».

Article 5 : Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, SNCF, etc...) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 6, 7, 8, 9, 10, 13 et 14 des différents chapitres des titres II à V du présent règlement.

Article 6 : Recul par rapport aux voies

En application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes [...] ». La zone de recul liée à l'autoroute A89 est reportée sur le document graphique du PLU.

Aucun accès direct ne sera admis depuis l'autoroute.

En application du règlement de la voirie départementale de la Corrèze, les règles d'implantation, recul minimal et conditions d'accès suivantes doivent être respectées quel que soit la zone concernée hors agglomération au sens du Code de la Route :

- RD 152, route de 1ère catégorie :
  - recul de 25 mètres par rapport à l'axe pour les habitations
  - recul de 15 mètres par rapport à l'axe pour les autres constructions
- RD 39, route de 2ème catégorie :
  - recul de 10 mètres par rapport à l'axe quel que soit le type de construction
- RD 133, RD 133E, RD 147 et RD 151 : route de 3ème catégorie :
  - recul de 10 mètres par rapport à l'axe quel que soit le type de construction

Par ailleurs, la commune de Mansac est concernée par les projets suivants inscrits au programme d'investissement routier « Routes 2000 » :

- liaison entre échangeur autoroutier A 89 et R N89 dans le département de la Dordogne – routes départementales n°39 et 133 – liaison entre l'échangeur autoroutier et la RD 39 qui sera classée en 1ère catégorie.

Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre 1er. Dispositions applicables à la zone Ua

Caractère de la zone :

Cette zone correspond aux secteurs de Mansac et des hameaux situés pour la plupart en lignes de crête caractérisés par de l'habitat individuel ancien et typique de l'architecture locale.

Les nouvelles constructions devront respecter les caractéristiques de ce patrimoine afin de s'intégrer au mieux dans ces secteurs.

Ces secteurs sont essentiellement destinés à l'implantation de construction à usage d'habitation, services et commerces.

Cette zone est concernée par la servitude liée à la canalisation de gaz.

La zone Ua est concernée par un secteur affecté par le bruit en application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 17 Septembre 1999 qui classe l'A89 parmi les voies bruyante de catégorie 2. En conséquence dans une bande de 250 mètres de part et d'autre des bords extérieurs de la chaussée de l'infrastructure, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément à la réglementation en vigueur.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ua 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions nouvelles destinées aux activités industrielles et d'entrepôts commerciaux;
- Les lotissements d'activités ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les installations classées soumises à déclaration qui ne respectent pas les conditions du paragraphe III de l'article Ua 2 ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes ;

- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile ;

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

Article Ua 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

I - RAPPELS

L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

II - SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES, A L'EXCEPTION DE CELLES VISEES A L'ARTICLE 1 :

Les constructions de quelque destination que ce soit à l'exception de celles mentionnées à l'article Ua 1.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article Ua 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En dehors de l'agglomération (au sens du Code de la Route), les accès directs sont interdits le long des RD de 1ère catégorie, le long des RD de 2ème et de 3ème catégorie, ils sont soumis à l'avis favorable du gestionnaire de la voie.

De façon générales, sur les RD de 1ère catégorie, les accès nécessitent des aménagements spécifiques de sécurité selon les prescriptions du gestionnaire de la voie.

Les opérations qui nécessitent l'aménagement de carrefours sécurisés devront être réalisés selon les prescriptions du gestionnaire de la voie.

Article Ua 4 : Desserte par les réseaux

I - EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour.

II – ASSAINISSEMENT

D'une manière générale, il conviendra de se référer au schéma d'assainissement pour respecter ses préconisations.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de ce réseau public, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément à la réglementation en vigueur et comportant notamment une installation de pré-traitement (fosse septique ou micro station d'épuration) ainsi qu'une installation de traitement (réseau d'épandage).

En aucun cas, les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

III – EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle et tout projet devra préciser comment les eaux excédentaires seront traitées et stockées avant rejet sur le domaine public.

IV – ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEVISION

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courant sur les façades.

Aucune opération (lotissement, ensemble d'habitations), à compter de 5 logements, ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes collectives de télévision.

V – ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves destinées aux habitations collectives et les opérations groupées, à compter de 5 logements, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Article Ua 5 : Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

Article Ua 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des constructions existantes,
- Soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite du domaine public.

Article Ua 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit sur les limites séparatives lorsque :
  - la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée en limite,
  - la parcelle voisine supporte une construction éloignée de cinq mètres au moins de tout point de la construction à édifier,
  - la parcelle voisine ne supporte aucune construction.
- Soit en retrait, égal au moins à la demi-hauteur de tout point de la construction à édifier sans que celui-ci puisse être inférieur à 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, les constructions à usage d'annexe ou de garage peuvent s'implanter sur ou en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives .

Les piscines devront être au moins implantées à 3 mètres.

Article Ua 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescriptions.

Article Ua 9 : Emprise au sol

Pas de prescriptions.

Article Ua 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit, mesurée à partir de la plus haute altimétrie sur le terrain naturel avant tout aménagement ne pourra excéder : 5.50 mètres ; pour les habitations elle ne pourra excéder 3.50 mètres (R+1+C).

La hauteur des annexes n'excèdera pas 3 mètres.

Article Ua 11 : Aspect extérieur

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations des bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur simplicité et leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

Les constructions à usage d'annexe et de stationnement seront réalisées d'un aspect semblable à la construction principale.

I – Forme des constructions

a) Pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes.

Toitures :

Les toitures des bâtiments d'habitation doivent comporter au moins deux versants ; leur pente doit être au moins égale à 35° ou 70%.

Les toitures des annexes doivent comporter au moins un versant.

Les cheminées doivent être placées le plus près possible du faîtage et les conduits regroupés.

Sont recommandées :

- l'emploi de l'ardoise ou de la tuile plate de couleur locale. Les autres matériaux utilisés devront obligatoirement présenter le même aspect, la même couleur et la même forme qu'un de ces matériaux.

Sont interdits :

- la tuile canal, les tuiles reliefs ou similaire ;

Equipements en saillie :

Sont interdits :

- les antennes, notamment paraboliques, visible du domaine public ou sur la façade principale ;
- les climatiseurs visible du domaine public ou sur la façade principale.

b) Pour les autres bâtiments et leurs annexes.

Toitures :

Les toitures des bâtiments doivent comporter au moins un versant.

Leur pente doit être au moins égale à 10° pour les bâtiments agricoles et à 5° pour les autres bâtiments.

Les toitures des annexes doivent comporter au moins un versant.

Les toitures des constructions annexes devront être semblables à celle du bâtiment principal.

Les cheminées doivent être placées le plus prés possible du faîtage et les conduits regroupés.

Sont interdits :

- la tuile canal ou similaire ;

- les matériaux brillants, bacs en acier ou en aluminium, non laqués.

II – Matériaux et couleurs (pour toutes les constructions et leurs annexes)

- les joints ou enduits doivent avoir la tonalité des constructions locales, à l'exclusion du blanc ou blanc cassé.

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré ..., sauf pour les bâtiments à usage agricole, pour lesquels la pose de parpaings utilisés à nu, bord à bord, sans joints apparents, est tolérée.
- les couvertures en tôles ondulées ;
- les matériaux réfléchissants sur les toitures, à l'exclusion des capteurs solaires ;

Les choix de couleurs seront fait en accord avec les caractéristiques régionales et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

III – Clôtures

Afin de préserver les valeurs paysagères, il est important de maintenir une transparence visuelle en interdisant les clôtures opaques. C'est pourquoi, sur les limites du domaine public, ne sont autorisées que :

- les clôtures végétales vives et d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage ;
- les clôtures maçonnées avec un soubassement d'une hauteur moyenne maximale de 0,80 mètres (à l'exclusion des piliers) surmontées d'éléments verticaux ajourés.

Article Ua 12 : Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement.

Modalités d'application:

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent Plan Local d'Urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article Ua 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement. Le volet paysager devra répondre strictement aux exigences de l'article R.421-2 du code de l'urbanisme.

Les espaces libres de toute construction seront maintenus ou aménagés en espaces de pleine terre si possible plantés d'essences locales traditionnelles, les surfaces dévolues aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ces espaces libres.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100m² de surface au sol consommée.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ua 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dans les 100 mètres de part et d'autre de la canalisation de gaz (voir le plan des servitudes), un COS est imposé par le gestionnaire. GDF devra être consulté pour tous dossiers.

Le COS aux abords de la canalisation de gaz sera de :

- 0,04 sur 200 mètres axés sur la canalisation (Catégorie A)
- 0,4 sur 200 mètres axés sur la canalisation (Catégorie B)

Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone Ub

Caractère de la zone :

Cette zone correspond aux secteurs périphériques de la Rivière de Mansac caractérisés par de l'habitat individuel.

Ces secteurs sont essentiellement destinés à l'implantation de construction destinées aux habitations individuelles ; les activités commerciales et les services compatibles avec le voisinage ne sont pas cependant exclus.

Les constructions situées dans la zone bleue (Ubi) repérée sur le document graphique ne pourront être autorisées qu'à la condition de respecter les dispositions applicables à la zone bleu clair du Plan de Prévention des Risques Inondation.

Cette zone est concernée par la servitude liée à la canalisation de gaz.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ub 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions destinées aux activités industrielles, entrepôts commerciaux et agricoles;
- Les lotissements d'activités ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les installations classées soumises à déclaration qui ne respectent pas les conditions du paragraphe III de l'article Ub 2 ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- Les bâtiments agricoles.

Article Ub 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

I - RAPPELS

L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

II - SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES, A L'EXCEPTION DE CELLES VISEES A L'ARTICLE 1 :

L'extension et le changement de destination des constructions destinées aux activités économiques sous réserve d'être compatible avec le voisinage.

III – TOUTEFOIS, SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

Les installations classées soumises à déclaration, à condition que soient prises les dispositions pour en limiter les nuisances et l'avis favorable de la DRIRE.

Dans le secteur couvert par la zone bleu-clair Ubi , les occupations et utilisations du sol autorisés devront respecter le règlement et les mesures de construction du P.P.R.I.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article Ub 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En dehors de l'agglomération (au sens du Code de la Route), les accès directs sont interdits le long des RD de 1ère catégorie, le long des RD de 2ème et de 3ème catégorie, ils sont soumis à l'avis favorable du gestionnaire de la voie.

De façon générales, sur les RD de 1ère catégorie, les accès nécessitent des aménagements spécifiques de sécurité selon les prescriptions du gestionnaire de la voie.

Les opérations qui nécessitent l'aménagement de carrefours sécurisés devront être réalisés selon les prescriptions du gestionnaire de la voie.

Article Ub 4 : Desserte par les réseaux

I - EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour.

II – ASSAINISSEMENT

D'une manière générale, il conviendra de se référer au schéma d'assainissement pour respecter ses préconisations.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En aucun cas, les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

III – EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle et tout projet devra préciser comment les eaux excédentaires seront traitées et stockées avant rejet sur le domaine public.

IV – ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEVISION

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courants sur les façades.

Aucune opération (lotissement, ensemble d'habitations), à compter de 5 logements, ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes collectives de télévision.

V – ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves destinées aux habitations collectives et les opérations groupées, à compter de 5 logements, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Article Ub 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Ub 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Article Ub 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, les constructions à usage d'annexe ou de garage peuvent être implantées sur les limites séparatives (ou à 4 mètres).

Les annexes devront s'implanter au moins à 4 mètres.

Les piscines ne sont pas autorisées en limite.

Article Ub 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescriptions.

Article Ub 9 : Emprise au sol

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

Article Ub 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et R+1+C pour les habitations.

La hauteur maximale des constructions à usage d'annexe ou de garage ne devra pas excéder 3,50 mètres au faîtage.

Article Ub 11 : Aspect extérieur

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations des bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur simplicité et leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

Les constructions à usage d'annexe et de stationnement seront réalisées d'un aspect semblable à la construction principale.

I – Forme des constructions

Toitures :

Les toitures des bâtiments d'habitation doivent comporter au moins deux versants ; leur pente doit être au moins égale à 35° ou 70%.

Les toitures des annexes doivent comporter au moins un versant.

Les cheminées doivent être placées le plus près possible du faîtage et les conduits regroupés.

Sont recommandées :

- l'emploi de l'ardoise ou de la tuile plate de couleur locale. Les autres matériaux utilisés devront obligatoirement présenter le même aspect, la même couleur et la même forme qu'un de ces matériaux.

Sont interdits :

- la tuile canal, les tuiles reliefs ou similaire ;

Equipements en saillie :

Sont interdits :

- les antennes, notamment paraboliques, visible du domaine public ou sur la façade principale ;
- les climatiseurs visibles du domaine public ou sur la façade principale.

II – Matériaux et couleurs

- les joints ou enduits doivent avoir la tonalité des constructions locales, à l'exclusion du blanc ou du blanc cassé.

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré ...
- les couvertures en tôles ondulées ;
- les matériaux réfléchissants sur les toitures, à l'exclusion des capteurs solaires ;

Les choix de couleurs seront fait en accord avec les caractéristiques régionales et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

III – Clôtures

Afin de préserver les valeurs paysagères, il est important de maintenir une transparence visuelle en interdisant les clôtures opaques. C'est pourquoi, sur les limites du domaine public, ne sont autorisées que :

- les clôtures végétales vives et d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage ;
- les clôtures maçonnées avec un soubassement d'une hauteur moyenne maximale de 0,80 mètres (à l'exclusion des piliers) surmontées d'éléments verticaux ajourés.

Article Ub 12 : Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement.

Modalités d'application:

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent Plan Local d'Urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article Ub 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement. Le volet paysager devra répondre strictement aux exigences de l'article R.421-2 du code de l'urbanisme.

40% de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbres de haute tige d'essences locales traditionnelles ; les surfaces dévolues aux accès et stationnement n'entrent pas en compte dans ce pourcentage.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de surface au sol consommée.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés au droit des lignes 90 kV, les abattages d'arbres et de branches nécessaires au fonctionnement des services publics, 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 modifiant l'alinéa 4° de l'article 12 de la Loi du 15 Juin 1906).

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ub 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dans les 100 mètres de part et d'autre de la canalisation de gaz (voir le plan des servitudes), un COS est imposé par le gestionnaire. GDF devra être consulté pour tous dossiers.

Le COS aux abords de la canalisation de gaz sera de :

- 0,04 sur 200 mètres axés sur la canalisation (Catégorie A)
- 0,4 sur 200 mètres axés sur la canalisation (Catégorie B)

Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone Uc

Caractère de la zone :

Cette zone correspond à la zone située de par et d'autres de la route départementale dans sa traversée de la Rivière de Mansac caractérisée par la présence d'activités commerciales et ou il convient de permettre leur maintien et d'encourager les nouvelles implantations de ce type.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Uc 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions nouvelles destinées aux activités industrielles, d'entrepôts commerciaux et agricoles;
- Les lotissements d'activités ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les installations classées soumises à déclaration qui ne respectent pas les conditions du paragraphe III de l'article Uc 2 ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

Article Uc 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

I - RAPPELS

L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

II - SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES, A L'EXCEPTION DE CELLES VISEES A L'ARTICLE 1 :

Les constructions ou installations de quelque destination que ce soit à l'exception de celles mentionnées à l'article Uc 1 ;

L'extension et le changement de destination des constructions destinées aux activités économiques.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article Uc 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article Uc 4 : Desserte par les réseaux

I - EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour.

II – ASSAINISSEMENT

D'une manière générale, il conviendra de se référer au schéma d'assainissement pour respecter ses préconisations.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement si besoin.

En aucun cas, les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

III – EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle et tout projet devra préciser comment les eaux excédentaires seront traitées et stockées avant rejet sur le domaine public.

IV – ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEVISION

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.

Aucune opération (lotissement, ensemble d'habitations), à compter de 5 logements, ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes collectives de télévision.

V – ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves destinées aux habitations collectives et les opérations groupées, à compter de 5 logements, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Article Uc 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Uc 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou à une distance au moins égale à 2 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Article Uc 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur les limites séparatives lorsque :
  - la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée en limite,
  - la parcelle voisine supporte une construction à édifier,
  - la parcelle voisine ne supporte aucune construction.
- soit en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, les constructions à usage d'annexe ou de garage peuvent s'implanter soit en retrait, égal au moins à la demi-hauteur de tout point de la construction à édifier sans que celui-ci puisse être inférieur à 3 mètres des limites séparatives .

Les piscines devront être implantées au minimum à 3 mètres.

Article Uc 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescriptions.

Article Uc 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale autorisée est de 80%. Cette emprise au sol maximale comprend deux coefficients d'emprise au sol (CES) différenciés :

- pour les constructions destinées aux activités économiques, le CES maximal est de 60%.
- pour les constructions destinées à l'habitat, le CES maximal est de 20%.

Article Uc 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder

- 7 mètres à l'égout du toit et R+1+C pour les constructions destinées à l'habitat individuel,
- 10 mètres à l'égout du toit et R+2+C pour les constructions destinées à l'habitat collectif ou mixte habitat et commerce.

La hauteur maximale des constructions à usage d'annexe ou de garage ne devra pas excéder 3,50 mètres au faîtage.

Article Uc 11 : Aspect extérieur

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations des bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur simplicité et leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

Les constructions à usage d'annexe et de stationnement seront réalisées d'un aspect semblable à la construction principale.

I – Forme des constructions

Toitures :

Les toitures des bâtiments d'habitation doivent comporter au moins deux versants ; leur pente doit être au moins égale à 35° ou 70%.

Les toitures des annexes doivent comporter au moins un versant.

Les cheminées doivent être placées le plus près possible du faîtage et les conduits regroupés.

Sont recommandées :

- l'emploi de l'ardoise ou de la tuile plate de couleur locale. Les autres matériaux utilisés devront obligatoirement présenter le même aspect, la même couleur et la même forme qu'un de ces matériaux.

Sont interdits :

- la tuile canal, les tuiles reliefs ou similaire ;

Equipements en saillie :

Sont interdits :

- les antennes, notamment paraboliques, visible du domaine public ou sur la façade principale ;
- les climatiseurs visibles du domaine public ou sur la façade principale.

II – Matériaux et couleurs

- les joints ou enduits doivent avoir la tonalité des constructions locales, à l'exclusion du blanc ou du blanc cassé.

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré ...
- les couvertures en tôles ondulées ;
- les matériaux réfléchissants sur les toitures, à l'exclusion des capteurs solaires ;

Les choix de couleurs seront fait en accord avec les caractéristiques régionales et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

III – Clôtures

Afin de préserver les valeurs paysagères, il est important de maintenir une transparence visuelle en interdisant les clôtures opaques. C'est pourquoi, sur les limites du domaine public, ne sont autorisées que :

- les clôtures végétales vives et d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage ;
- les clôtures maçonnées avec un soubassement d'une hauteur moyenne maximale de 0,80 mètres (à l'exclusion des piliers) surmontées d'éléments verticaux ajourés.

Article Uc 12 : Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins et à la nature des constructions et installations nouvelles, il est exigé :

I - Pour les constructions destinées à l'habitat:

- 1 place de stationnement par logement.

II - Pour les constructions à usage professionnel (service, bureau, commerce, ...) :

- pour une surface de plancher de 1 à 50 m² de S.H.O.N. : 1 place de stationnement ;
- pour une surface de plancher supérieure à 50 m² et inférieure ou égale à 100 m² de S.H.O.N. : 2 places de stationnement ;
- pour une surface de plancher supérieure à 100 m² de S.H.O.N. : 1 place de stationnement en plus par tranche de 50m² supplémentaire.

III - Pour les autres types de programmes:

- le nombre de places à réaliser sera calculé par comparaison avec les normes ci-dessus.

Modalités d'application:

Les chiffres des besoins de places de stationnement calculés à partir des normes ci-dessus, seront arrondis à l'unité supérieure à partir de la fraction supérieure à 0,50.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent Plan Local d'Urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article Uc 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de

l'insertion du projet dans son environnement. Le volet paysager devra répondre strictement aux exigences de l'article R.421-2 du code de l'urbanisme.

Les espaces libres de toute construction seront maintenus ou aménagés en espaces de pleine terre si possible plantés d'essences locales traditionnelles, les surfaces dévolues aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ces espaces libres.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100m² de surface au sol consommée.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Uc 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans prescriptions.

Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone Ud

Caractère de la zone :

Cette zone correspond à la zone située au nord est de la zone centrale commerciale de la Rivière de Mansac.

La vocation de cette zone est de permettre la réalisation d'opérations mixte de petits logements collectifs, d'habitat groupé ou de maisons individuelles.

Les commerces et services de proximité peuvent également s'implanter dans cette zone.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ud 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions nouvelles destinées aux activités industrielles, entrepôts commerciaux et agricoles;
- Les lotissements d'activités ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les installations classées soumises à déclaration qui ne respectent pas les conditions du paragraphe III de l'article Ud 2 ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

Article Ud 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

I - RAPPELS

L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

II - SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES, A L'EXCEPTION DE CELLES VISEES A L'ARTICLE 1 :

Les constructions ou installations de quelque destination que ce soit à l'exception de celles mentionnées à l'article Ud 1.

III – TOUTEFOIS, SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

Les installations classées soumises à déclaration, à condition que soient prises les dispositions pour en limiter les nuisances et d'un avis favorable de la DRIRE.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article Ud 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article Ud 4 : Desserte par les réseaux

I - EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour.

II – ASSAINISSEMENT

D'une manière générale, il conviendra de se référer au schéma d'assainissement pour respecter ses préconisations.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement si besoin.

En aucun cas, les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

III – EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle et tout projet devra préciser comment les eaux excédentaires seront traitées et stockées avant rejet sur le domaine public.

IV – ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEVISION

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.

Aucune opération (lotissement, ensemble d'habitations), à compter de 5 logements, ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes collectives de télévision.

V – ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves destinées aux habitations collectives et les opérations groupées, à compter de 5 logements, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Article Ud 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Ud 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 2 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Article Ud 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit, au plus sur une limite séparative touchant une voie, soit à une distance égale à la demi-hauteur de tout point de la construction à édifier sans que celle-ci puisse être inférieur à 3 mètres.

Article Ud 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescriptions.

Article Ud 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale autorisée est de 60%.

Article Ud 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit et R+1+C pour les constructions destinées à l'habitat individuel et R+2+C pour les constructions destinées à l'habitat collectif.

La hauteur maximale des constructions à usage d'annexe ou de garage ne devra pas excéder 3,50 mètres au faîtage.

Article Ud 11 : Aspect extérieur

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations des bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur simplicité et leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

Les constructions à usage d'annexe et de stationnement seront réalisées d'un aspect semblable à la construction principale.

I – Forme des constructions

Toitures :

Les toitures des bâtiments d'habitation doivent comporter au moins deux versants ; leur pente doit être au moins égale à 35° ou 70%.

Les toitures des annexes doivent comporter au moins un versant.

Les cheminées doivent être placées le plus près possible du faîtage et les conduits regroupés.

Sont recommandées :

- l'emploi de l'ardoise ou de la tuile plate de couleur locale. Les autres matériaux utilisés devront obligatoirement présenter le même aspect, la même couleur et la même forme qu'un de ces matériaux.

Sont interdits :

- la tuile canal, les tuiles reliefs ou similaire ;

Equipements en saillie :

Sont interdits :

- les antennes, notamment paraboliques, visible du domaine public ou sur la façade principale ;
- les climatiseurs visible du domaine public ou sur la façade principale.

II – Matériaux et couleurs

- les joints ou enduits doivent avoir la tonalité des constructions locales, à l'exclusion du blanc ou blanc cassé.

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré ...
- les couvertures en tôles ondulées ;
- les matériaux réfléchissants sur les toitures, à l'exclusion des capteurs solaires ;

Les choix de couleurs seront fait en accord avec les caractéristiques régionales et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

III – Clôtures

Afin de préserver les valeurs paysagères, il est important de maintenir une transparence visuelle en interdisant les clôtures opaques. C'est pourquoi, sur les limites du domaine public, ne sont autorisées que :

- les clôtures végétales vives et d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage ;
- les clôtures maçonnées avec un soubassement d'une hauteur moyenne maximale de 0,80 mètres (à l'exclusion des piliers) surmontées d'éléments verticaux ajourés.

Article Ud 12 : Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, il est exigé :

I - Pour les constructions destinées à l'habitat:

- 1 place de stationnement par logement.

II - Pour les constructions à usage professionnel (service, bureau, commerce, ...) :

- pour une surface de plancher de 1 à 50 m² de S.H.O.N. : 1 place de stationnement ;
- pour une surface de plancher supérieure à 50 m² et inférieure ou égale à 100 m² de S.H.O.N. : 2 places de stationnement ;
- pour une surface de plancher supérieure à 100 m² de S.H.O.N. : 1 place de stationnement en plus par tranche de 50m² supplémentaire.

III - Pour les autres types de programmes:

- le nombre de places à réaliser sera calculé par comparaison avec les normes ci-dessus.

Modalités d'application:

Les chiffres des besoins de places de stationnement calculés à partir des normes ci-dessus, seront arrondis à l'unité supérieure à partir de la fraction supérieure à 0,50.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent Plan Local d'Urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article Ud 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement. Le volet paysager devra répondre strictement aux exigences de l'article R.421-2 du code de l'urbanisme.

Les espaces libres de toute construction seront maintenus ou aménagés en espaces de pleine terre si possible plantés d'essences locales traditionnelles, les surfaces dévolues aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ces espaces libres.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100m² de surface au sol consommée.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ud 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans prescriptions.

Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone Ux

Caractère de la zone :

Cette zone correspond au parc industriel (site de l'ancienne Paumellerie électrique) située au sud de la Rivière de Mansac ou il convient de permettre l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et des services.

Les constructions situées dans la zone bleue (Uxi) repérée sur le document graphique ne pourront être autorisées qu'à la condition de respecter les dispositions applicables à la zone bleu clair du Plan de Prévention des Risques Inondation.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ux 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

Article Ux 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

I - RAPPELS

L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

II - SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES, A L'EXCEPTION DE CELLES VISEES A L'ARTICLE 1 :

Les constructions ou installations de quelque destination que ce soit à l'exception de celles mentionnées à l'article Ux 1.

Dans le secteur couvert par la zone bleu-clair, les occupations et utilisations du sol autorisés devront respecter le règlement et les mesures de constructions du P.P.R.I.

III – TOUTEFOIS, SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

- Les logements de fonction et de gardiennage nécessaires au fonctionnement de la construction et du respect du PPRI ;
- Les installations classées justifiant les dispositions prises pour en limiter les nuisances et d'un avis favorable de la DRIRE.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article Ux 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article Ux 4 : Desserte par les réseaux

I - EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour.

II – ASSAINISSEMENT

D'une manière générale, il conviendra de se référer au schéma d'assainissement pour respecter ses préconisations.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement si besoin.

III – EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle et tout projet devra préciser comment les eaux excédentaires seront traitées et stockées avant rejet sur le domaine public.

IV – ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEVISION

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent.

V – ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves destinées aux activités et les opérations groupées auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Article Ux 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Ux 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Article Ux 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit sur les limites séparatives lorsque :
  - la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée en limite,
  - la parcelle voisine supporte une construction éloignée de cinq mètres au moins de tout point de la construction à édifier,
  - la parcelle voisine ne supporte aucune construction.
- Soit en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Article Ux 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescriptions.

Article Ux 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 80% de la superficie de l'unité foncière.

Article Ux 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

Article Ux 11 : Aspect extérieur

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

I – Forme des constructions

Toitures :

Sont recommandées :

- l'emploi de l'ardoise ou de la tuile plate de couleur locale. Les autres matériaux utilisés devront obligatoirement présenter le même aspect, la même couleur et la même forme qu'un de ces matériaux.

Sont interdits :

- la tuile canal, les tuiles reliefs ou similaire ;

II – Matériaux et couleurs

- les joints ou enduits doivent avoir la tonalité des constructions locales, à l'exclusion du blanc ou blanc cassé.

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré ...
- les couvertures en tôles ondulées ;
- les matériaux réfléchissants sur les toitures, à l'exclusion des capteurs solaires ;

Les choix de couleurs seront fait en accord avec les caractéristiques régionales et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

III – Clôtures

Afin de préserver les valeurs paysagères, il est important de maintenir une transparence visuelle en interdisant les clôtures opaques. C'est pourquoi, sur les limites du domaine public, ne sont autorisées que :

- les clôtures végétales vives et d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage ;
- les clôtures maçonnées avec un soubassement d'une hauteur moyenne maximale de 0,80 mètres (à l'exclusion des piliers) surmontées d'éléments verticaux ajourés.

Article Ux 12 : Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

I - Pour les constructions destinées à l'habitat :

- 1 place de stationnement par logement.

II - Pour les constructions à usage professionnel (service, bureau, commerce, ...) :

- pour une surface de plancher de 1 à 50 m² de S.H.O.N. : 1 place de stationnement ;
- pour une surface de plancher supérieure à 50 m² et inférieure ou égale à 100 m² de S.H.O.N. : 2 places de stationnement ;
- pour une surface de plancher supérieure à 100 m² de S.H.O.N. : 1 place de stationnement en plus par tranche de 50m² supplémentaire.

III - Pour les autres types de programmes:

- le nombre de places à réaliser sera calculé par comparaison avec les normes ci-dessus.

Modalités d'application:

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent Plan Local d'Urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article Ux 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement. Le volet paysager devra répondre strictement aux exigences de l'article R.421-2 du code de l'urbanisme.

Les espaces libres de toute construction seront maintenus ou aménagés en espaces de pleine terre si possible plantés d'essences locales traditionnelles, les surfaces dévolues aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ces espaces libres.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100m² de surface au sol consommée.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ux 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans prescriptions.

Titre III. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Chapitre 1er. Dispositions applicables à la zone 1AUh

Caractère de la zone :

Cette zone correspond à des secteurs d'urbanisation future pour de l'habitat.

La condition préalable à la délivrance des autorisations d'urbanisme est la réalisation des réseaux publics de desserte de ces secteurs.

Cette zone est concernée par la servitude liée à la canalisation de gaz.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUh 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions destinées aux activités commerciales, industrielles et agricoles ;
- Les lotissements d'activités
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les installations classées soumises à déclaration qui ne respectent pas les conditions du paragraphe III de l'article 1AUh 2
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

Article 1AUh 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

I - RAPPELS

L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

II - SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES, A L'EXCEPTION DE CELLES VISEES A L'ARTICLE 1 :

Les constructions ou installations de quelque destination que ce soit à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUh 1 ;

III – TOUTEFOIS, SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

Les installations classées soumises à déclaration, à condition que soient prises les dispositions pour en limiter les nuisances et de l'avis favorable de la DRIRE.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUh 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article 1AUh 4 : Desserte par les réseaux

I - EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour.

II – ASSAINISSEMENT

D'une manière générale, il conviendra de se référer au schéma d'assainissement pour respecter ses préconisations.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En aucun cas, les eaux de vidange des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

III – EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle et tout projet devra préciser comment les eaux excédentaires seront traitées et stockées avant rejet sur le domaine public.

IV – ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEVISION

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courants sur les façades.

Aucune opération (lotissement, ensemble d'habitations), à compter de 5 logements, ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes collectives de télévision.

V – ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves destinées aux habitations collectives et les opérations groupées à compte de 5 logements, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Article 1AUh 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 1AUh 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Article 1AUh 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, les constructions à usage d'annexe ou de garage peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Article 1AUh 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescriptions.

Article 1AUh 9 : Emprise au sol

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

Article 1AUh 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et R+1+C pour les habitations.

La hauteur maximale des constructions à usage d'annexes ou de stationnement ne doit pas excéder 3,50 mètres au faîtage.

Article 1AUh 11 : Aspect extérieur

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations des bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur simplicité et leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

Les constructions à usage d'annexe et de stationnement seront réalisées d'un aspect semblable à la construction principale.

I – Forme des constructions

Toitures :

Les toitures des bâtiments d'habitation doivent comporter au moins deux versants ; leur pente doit être au moins égale à 35° ou 70%.

Les toitures des annexes doivent comporter au moins un versant.

Les cheminées doivent être placées le plus près possible du faîtage et les conduits regroupés.

Sont recommandées :

- l'emploi de l'ardoise ou de la tuile plate de couleur locale. Les autres matériaux utilisés devront obligatoirement présenter le même aspect, la même couleur et la même forme qu'un de ces matériaux.

Sont interdits :

- la tuile canal, les tuiles reliefs ou similaire ;

Equipements en saillie :

Sont interdits :

- les antennes, notamment paraboliques, visible du domaine public ou sur la façade principale ;
- les climatiseurs visible du domaine public ou sur la façade principale.

II – Matériaux et couleurs

- les joints ou enduits doivent avoir la tonalité des constructions locales, à l'exclusion du blanc ou blanc cassé.

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré ...
- les couvertures en tôles ondulées ;
- les matériaux réfléchissants sur les toitures, à l'exclusion des capteurs solaires ;

Les choix de couleurs seront faits en accord avec les caractéristiques régionales et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

III – Clôtures

Afin de préserver les valeurs paysagères, il est important de maintenir une transparence visuelle en interdisant les clôtures opaques. C'est pourquoi, sur les limites du domaine public, ne sont autorisées que :

- les clôtures végétales vives et d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage ;
- les clôtures maçonnées avec un soubassement d'une hauteur moyenne maximale de 0,80 mètres (à l'exclusion des piliers) surmontées d'éléments verticaux ajourés.

Article 1AUh 12 : Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement.

Modalités d'application:

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent Plan Local d'Urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article 1AUh 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement. Le volet paysager devra répondre strictement aux exigences de l'article R.421-2 du code de l'urbanisme.

40% de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts plantés d'arbres de haute tige d'essences locales traditionnelles ; les surfaces dévolues aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ce pourcentage.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de surface au sol consommée.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AUh 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dans les 100 mètres de part et d'autre de la canalisation de gaz (voir le plan des servitudes), un COS est imposé par le gestionnaire. GDF devra être consulté pour tous dossiers.

Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone 1AUt

Caractère de la zone :

Cette zone correspond à des secteurs d'urbanisation future pour les loisirs.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUt 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions destinées aux activités industrielles et agricoles ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les installations classées soumises à déclaration qui ne respectent pas les conditions du paragraphe III de l'article 1Aut ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

Article 1AUt 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Tout équipement touristique, sportif ou de loisirs et des logements associés destinés soit à l'hébergement temporaire (locations de vacances), soit à la surveillance des installations ;
- Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules ;
- La reconstruction de tout bâtiment après sinistre ;
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les raisons techniques l'imposent ;

- Les conditions exigées sont les suivantes :
  - Implantation et dispositions particulières ramenant tous les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
  - Besoins en infrastructure et réseaux compatibles avec les équipements publics existants.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUt 3 : Accès et voirie

I – ACCES

Lorsque le terrain est riverain à deux ou plusieurs voies publiques les construction ne peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

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

II – VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux oppération qu'elles doivent desservir, et aux besoins de la défense contre l'incendie.

Elles doivent aussi préserver la sécurité des usagers de la voie publique et celle des personnes utilisant l'accès, le risque étant apprécié en fonction de la visibilité, de l'encombrement des véhicules, de la nature et de la fréquence du trafic.

L'aménagement des voies d'accès et de desserte peut être autorisé par tranches, en fonction du nombre et de la situation des logements à desservir, l'emprise devant être, néanmoins, réservée dans sa largeur totale.

Article 1AUt 4 : Desserte par les réseaux

I - EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour ou à défaut posséder une desserte autonome conforme à la réglementation en vigueur.

II – ASSAINISSEMENT

D'une manière générale, il conviendra de se référer au schéma d'assainissement pour respecter ses préconisations.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de réseau public, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément à la réglementation en vigueur et comportant notamment une installation de pré traitement (fosse septique ou micro station d'épuration) ainsi qu'une installation de traitement (réseau d'épandage ou filière reconstituée suivant la nature du sol).

En aucun cas, les eaux de vidanges des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

III – EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle et tout projet devra préciser comment les eaux excédentaires seront traitées et stockées avant rejet sur le domaine public.

Article 1AUt 5 : Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

Article 1AUt 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement des constructions existantes,
- soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite du domaine public.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour des extensions de bâtiments existants implantés en deçà de 5 mètres. Le projet d'extension doit respecter l'alignement du bâtiment existant ;

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour des extensions de bâtiments existants implantés en deçà des distances minimum exigées. Le projet d'extension doit respecter l'alignement de fait existant.

Article 1AUt 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les débords de toiture jusqu'à 0,50 m seront autorisés dans la marge d'isolement latéral.

Des implantations en limite séparative peuvent être autorisés dans la marge d'isolement latéral.

Des implantations en limite séparative peuvent être autorisées pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque des raisons techniques l'imposent.

Article 1AUt 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

Article 1AUt 9 : Emprise au sol

Pas de prescription.

Article 1AUt 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum au faîtage des constructions est de 8 mètres.

Le concessionnaire de la distribution ou du transport d'énergie électrique doit être consulté avant le commencement de tous travaux à proximité des lignes électriques existantes.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée.

Article 1AUt 11 : Aspect extérieur

Les constructions ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les construction nouvelles, les modifications et les réparations des bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur simplicité et leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

Les constructions à usage d'annexe et de stationnement seront réalisés d'un aspect semblable à la construction principale.

I – Forme des constructions

Toitures :

Les toitures de bâtiments d'habitation doivent comporter au moins deux versants ; leur pente doit être au moins égale à 35° ou 70%.

Les toitures des annexes doivent comporter au moins un versant.

Les cheminées doivent être placées le plus prés possible du faîtage et les conduits regroupés.

Sont recommandées :

- l'emploi de l'ardoise ou de la tuile plate de couleur locale. Les autres matériaux utilisés devront obligatoirement présenter le même aspect, la même couleur et la même forme qu'un de ces matériaux.

Sont interdits :

- la tuile canal, les tuiles reliefs ou similaire ;

II – Matériaux et couleurs

- les joints ou enduits doivent avoir la tonalité des constructions locales, à l'exclusion du blanc ou blanc cassé.

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré.

- les couvertures en tôles ondulées ;
- les matériaux réfléchissants sur les toitures, à l'exclusion des capteurs solaires ;

Les choix de couleurs seront faits en accord avec les caractéristiques régionales et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

III – Clôtures

Afin de préserver les valeurs paysagères, il est important de maintenir une transparence visuelle en interdisant les clôtures opaques. C'est pourquoi, sur les limites du domaine public, ne sont autorisées que :

- les clôtures végétales vives et d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage ;
- les clôtures maçonnées avec un soubassement d'une hauteur moyenne maximale de 0,80 mètres (à l'exclusion des piliers) surmontées d'éléments verticaux ajourés.

Article 1AUt 12 : Stationnement

Le constructeur doit aménager sur son terrain, en dehors des voies publiques, les surfaces de stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par des constructions nouvelles.

En cas d'impossibilité totale ou partielle le constructeur peut être autorisé à réaliser le stationnement sur un terrain peu éloigné.

Article 1AUt 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement. Le volet paysager devra répondre strictement aux exigences de l'article R.421-2 du code de l'urbanisme.

Les espaces libres de toute construction seront maintenus ou aménagés en espaces de pleine terre si possible plantés d'essences locales traditionnelles, les surfaces dévolues aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ces espaces libres.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de surface au sol consommée.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AUt 14 : Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription.

Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone 2AUh

Caractère de la zone :

Cette zone correspond à un secteur d'urbanisation future à plus long terme pour de l'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone se fera après définition des règles de constructibilité dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du plan local d'urbanisme.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AUh 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions et utilisations du sol de toute nature autres que celles admises à l'article 2AUh 2.

Article 2AUh 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Aucune occupation et utilisation du sol n'est admise à l'exclusion des constructions techniques d'intérêt public ou d'intérêt collectif à condition de s'intégrer au milieu naturel.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 2AUh 3 : Accès et voirie

Sans objet.

Article 2AUh 4 : Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article 2AUh 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 2AUh 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

Article 2AUh 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

Article 2AUh 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 2AUh 9 : Emprise au sol

Sans objet.

Article 2AUh 10 : Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article 2AUh 11 : Aspect extérieur

Les constructions devront s'intégrer au cadre naturel environnant.

Article 2AUh 12 : Stationnement

Sans objet.

Article 2AUh 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Sans objet.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 2AUh 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone 1AUx

Caractère de la zone :

Cette zone correspond à des secteurs d'urbanisation future situés à proximité de la future sortie d'autoroute et de la bretelle de contournement de La Rivière de Mansac, ayant pour vocation l'accueil d'activités ou d'entreprises artisanales, industrielles, commerciales ou de services.

La condition préalable à la délivrance des autorisations d'urbanisme est le renforcement ou la réalisation des réseaux publics de desserte de ce secteur.

La zone 1AUx est concernée par un secteur affecté par le bruit en application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 17 Septembre 1999 qui classe l'A89 parmi les voies bruyante de catégorie 2. En conséquence dans une bande de 250 mètres de part et d'autre des bords extérieurs de la chaussée de l'infrastructure, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément à la réglementation en vigueur.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUx 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions destinées à l'habitat qui ne respectent pas les conditions du paragraphe III de l'article 1AUx 2 ;
- Les constructions destinées à l'activité agricole ;
- Les lotissements d'habitations ;
- Les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

- Les installations constitutives de parc d'attraction ouvert au public.

Article 1AUx 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

I - RAPPELS

L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

II - SONT ADMISES, APRES REALISATION DES TRAVAUX DE VIABILITE, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES, A L'EXCEPTION DE CELLES VISEES A L'ARTICLE 1 :

Les constructions ou installations de quelque destination que ce soit à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUx 1.

III – TOUTEFOIS, SONT ADMISES, APRES REALISATION DES TRAVAUX DE VIABILITE, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

- les logements de fonction et de gardiennage nécessaires au fonctionnement de la construction ;
- les installations classées justifiant les dispositions prises pour en limiter les nuisances et de l'avis favorable de la DRIRE.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUx 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès direct aux RD de 1ère et 2ème classe ne sera créé. Les accès aux zones se feront par un carrefour sécurisé en accord avec le gestionnaire de la voie.

Article 1AUx 4 : Desserte par les réseaux

I - EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour.

II – ASSAINISSEMENT

D'une manière générale, il conviendra de se référer au schéma d'assainissement pour respecter ses préconisations.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement si besoin.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

III – EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle et tout projet devra préciser comment les eaux excédentaires seront traitées et stockées avant rejet sur le domaine public.

IV – ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEVISION

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées, voiries de lotissement...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques et économiques le permettent ou en câbles courants sur les façades.

V – ORDURES MENAGERES

Les constructions neuves destinées aux activités et les opérations groupées auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

Article 1AUx 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 1AUx 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Article 1AUx 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à H/2 et un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article 1AUx 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescriptions.

Article 1AUx 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Article 1AUx 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

Article 1AUx 11 : Aspect extérieur

Toitures :

Les toitures des bâtiments doivent comporter au moins un versant.

Sont interdits :

- la tuile canal, les tuiles reliefs ou similaire ;

II – Matériaux et couleurs

- les joints ou enduits doivent avoir la tonalité des constructions locales, à l'exclusion du blanc ou du blanc cassé.

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré ...
- les couvertures en tôles ondulées ;
- les matériaux réfléchissants sur les toitures, à l'exclusion des capteurs solaires ;

Les choix de couleurs seront faits en accord avec les caractéristiques régionales et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

III – Clôtures

Sur l'ensemble des limites visibles du domaine public ne sont autorisées que les clôtures végétales vives d'essences variées. Celles-ci pourront être doublées à l'intérieur par une clôture bâtie.

Article 1AUx 12 : Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

I – Pour les constructions destinées aux bureaux :

- pour une surface de plancher de 1 à 50 m² de SHON : 1 place de stationnement ;
- pour une surface de plancher supérieure à 50 m² et inférieure ou égale à 100 m² de SHON :2 places de stationnement ;
- pour une surface de plancher supérieure à 100 m² de SHON : 1 place de stationnement en plus par tranche de 50 m² supplémentaire.

II - Pour les constructions destinées aux activités :

- 1 place de stationnement par tranche de surface de plancher égale à 60 m² de SHOB.

III – Pour les autres types de programmes :

- Le nombre de places à réaliser sera calculé par comparaison avec les normes ci-dessus.

Modalités d'application:

Les chiffres des besoins de places de stationnement calculés à partir des normes ci-dessus, seront arrondis à l'unité supérieure à partir de la fraction supérieure à 0,50.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent Plan Local d'Urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article 1AUx 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement. Le volet paysager devra répondre strictement aux exigences de l'article R.421-2 du code de l'urbanisme.

Les espaces libres de toute construction seront maintenus ou aménagés en espaces de pleine terre si possible plantés d'essences locales traditionnelles, les surfaces dévolues aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ces espaces libres.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de surface au sol consommée.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AUx 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans prescriptions.

Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone 2AUx

Caractère de la zone :

Cette zone correspond à un secteur d'urbanisation future à plus long terme pour de l'activité à proximité immédiate de l'autoroute.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone se fera après définition des règles de constructibilité dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du plan local d'urbanisme.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AUx 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions et utilisations du sol de toute nature autres que celles admises à l'article 2AUx 2.

Article 2AUx 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Aucune occupation et utilisation du sol n'est admise à l'exclusion des constructions techniques d'intérêt public ou d'intérêt collectif à condition de s'intégrer au milieu naturel.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 2AUx 3 : Accès et voirie

Sans objet.

Article 2AUx 4 : Desserte par les réseaux

Sans objet.

Article 2AUx 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 2AUx 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

Article 2AUx 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

Article 2AUx 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article 2AUx 9 : Emprise au sol

Sans objet.

Article 2AUx 10 : Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

Article 2AUx 11 : Aspect extérieur

Sans objet.

Article 2AUx 12 : Stationnement

Sans objet.

Article 2AUx 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Sans objet.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 2AUx 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Titre IV. Dispositions applicables aux zones agricoles

Chapitre Unique. Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone :

Cette zone correspond aux terrains agricoles. Seules les activités qui leurs sont liées peuvent s'exercer et se développer.

Toutefois, le changement de destination est autorisé pour les bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques par un triangle bleu.

Cette zone est concernée par la servitude liée à la canalisation de gaz.

La zone A est concernée par un secteur affecté par le bruit en application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 17 Septembre 1999 qui classe l'A89 parmi les voies bruyante de catégorie 2. En conséquence dans une bande de 250 mètres de part et d'autre des bords extérieurs de la chaussée de l'infrastructure, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément à la réglementation en vigueur.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

I - RAPPELS

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions et utilisations du sol de toute nature autres que celles admises à l'article A 2.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

I - RAPPELS

L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

II - SONT ADMISES SANS CONDITION D'ETRE DESSERVIS PAR LES RESEAUX PUBLICS LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES, A L'EXCEPTION DE CELLES VISEES A L'ARTICLE 1 :

- Les constructions destinées aux activités agricoles ;
- Les constructions d'équipement collectif directement liées et nécessaires à l'activité de la zone ;
- Les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole.
- Le changement de destination et les installations liées au tourisme rural à condition de constituer une diversité de l'activité agricole (gîte rural, vente de produits à la ferme...).

III – TOUTEFOIS, SONT ADMISES SOUS CONDITIONS, LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES :

- Les constructions destinées aux habitations indispensables à l'exercice de l'activité agricole et implantées à proximité immédiate des bâtiments de cette activité (logement des saisonniers agricoles, et ouvriers agricoles) ;
- Les installations classées liées et nécessaires à l'activité de la zone, à condition que soient prises en compte les dispositions pour en limiter les nuisances ;
- Les constructions liées à l'agrotourisme (gîtes ruraux, vente de produis à la ferme, ... etc), à condition d'être liées à l'exploitation agricole ;
- Le changement de destination des bâtiments agricoles, à condition d'avoir été désignés au titre de l'article L123-3-1 (liste en fin du règlement de la zone agricole),
- Les travaux routiers.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En dehors de l'agglomération (au sens du Code de la Route), les accès directs sont interdits le long des RD de 1ère catégorie, le long des RD de 2ème et de 3ème catégorie, ils sont soumis à l'avis favorable du gestionnaire de la voie.

De façon générale, sur les RD de 1ère catégorie, les accès nécessitent des aménagements spécifiques de sécurité selon les prescriptions du gestionnaire de la voie.

Les opérations qui nécessitent l'aménagement de carrefours sécurisés devront être réalisées selon les prescriptions du gestionnaire de la voie.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

I - EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour ou à défaut posséder une desserte autonome conforme à la réglementation en vigueur.

II – ASSAINISSEMENT

D'une manière générale, il conviendra de se référer au schéma d'assainissement pour respecter ses préconisations.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de réseau public, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément à la réglementation en vigueur et comportant notamment une installation de pré traitement (fosse septique ou micro station d'épuration) ainsi qu'une installation de traitement (réseau d'épandage ou filière reconstituée suivant la nature du sol).

III – EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle.

Article A 5 : Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à la limite du domaine public.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à leur demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, dans le cas des extensions et surélévations de bâtiments implantés en limites séparatives, cette règle de recul ne s'applique pas.

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent se situer au minimum à 4 mètres.

Les annexes seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent. Elles seront implantées à une distance mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal à 10 m maximum par défaut à l'exception :

- des piscines qui peuvent être implantées à 20 m maximum ;
- des abris de jardin (de 20 m2 maximum) et les abris pour animaux (hors activité agricole principale) qui peuvent être implantés à 50 m maximum.

Article A 9 : Emprise au sol

Pas de prescriptions pour les constructions.

L'emprise au sol d'une annexe (hors piscines, abris de jardin) est limitée à 50 m². L'emprise au sol d'un abri de jardin est limitée à 20 m². Dans le cas de plusieurs annexes sur la même unité foncière, le nombre maximum d'annexes est de 3 pour une emprise au sol totale maximale de 70 m². Ces annexes ne devront pas être transformées en nouveau logement.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation seront limitées à 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250 m² de surface de plancher totale.

Lorsque la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée à 150 m² maximum.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé pour les bâtiments agricoles.

La hauteur maximale des constructions nouvelles destinées à l'habitat ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et R+1+C.

La hauteur maximale au faitage des annexes est limitée à 6 m ou à 4 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

La hauteur maximale au faitage des extensions doit être inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale ou égale à 4 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Article A 11 : Aspect extérieur

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations des bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur simplicité et leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

Les constructions à usage d'annexe et de stationnement seront réalisées d'un aspect semblable à la construction principale.

I – Forme des constructions

a) Pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes.

Toitures :

Les toitures des bâtiments d'habitation doivent comporter au moins deux versants ; leur pente doit être au moins égale à 35°.

Les toitures des annexes doivent comporter au moins un versant.

Les cheminées doivent être placées le plus près possible du faîtage et les conduits regroupés.

Sont recommandées :

- l'emploi de l'ardoise ou de la tuile plate de couleur locale. Les autres matériaux utilisés devront obligatoirement présenter le même aspect, la même couleur et la même forme qu'un de ces matériaux.

Sont interdits :

- la tuile canal ou similaire ;
- les chiens assis.

Equipements en saillie :

Sont interdits :

- les antennes, notamment paraboliques, visible du domaine public ou sur la façade principale ;
- les climatiseurs visibles du domaine public ou sur la façade principale.

b) Pour les autres bâtiments et leurs annexes.

Toitures :

Les toitures des bâtiments doivent comporter au moins un versant.

Leur pente doit être au moins égale à 10° pour les bâtiments agricoles et à 5° pour les autres bâtiments.

Les toitures des annexes doivent comporter au moins un versant.

Les toitures des constructions annexes devront être semblables à celle du bâtiment principal.

Les cheminées doivent être placées le plus près possible du faîtage et les conduits regroupés.

Sont interdits :

- la tuile canal ou similaire ;

- les matériaux brillants, bacs en acier ou en aluminium, non laqués.

II – Matériaux et couleurs (pour toutes les constructions et leurs annexes)

- les murs aveugles seront réalisés d'un aspect semblable aux façades.
- les joints ou enduits doivent avoir la tonalité de la pierre ou de la terre du pays, à l'exclusion du blanc ou blanc cassé.
- les peintures des menuiseries extérieures seront discrètes, de teinte mate, foncée et non criarde, ou de teinte claire en harmonie avec les maçonneries.

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré ..., sauf pour les bâtiments à usage agricole, pour lesquels la pose de parpaings utilisés à nu, bord à bord, sans joints apparents, est toléré.
- les couvertures en tôles ondulées ;
- les matériaux réfléchissants sur les toitures, à l'exclusion des capteurs solaires ;

Les choix de couleurs seront faits en accord avec les caractéristiques régionales et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

III – Clôtures

Afin de préserver les valeurs paysagères, il est important de maintenir une transparence visuelle en interdisant les clôtures opaques. C'est pourquoi, sur les limites du domaine public, ne sont autorisées que :

- les clôtures végétales vives et d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage ;
- les clôtures maçonnées avec un soubassement d'une hauteur moyenne maximale de 0,80 mètres (à l'exclusion des piliers) surmontées d'éléments verticaux ajourés.

Article A 12 : Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement.

Modalités d'application:

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent Plan Local d'Urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa

précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article A 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement. Le volet paysager devra répondre strictement aux exigences de l'article R.421-2 du code de l'urbanisme.

Les espaces libres de toute construction seront maintenus ou aménagés en espaces de pleine terre si possible plantés, les surfaces dévolues aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ces espaces libres.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de surface au sol consommée.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés au droit des lignes 90 kV, les abattages d'arbres et de branches nécessaires au fonctionnement des services publics, 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 modifiant l'alinéa 4° de l'article 12 de la Loi du 15 Juin 1906).

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dans les 100 mètres de part et d'autre de la canalisation de gaz (voir le plan des servitudes), un COS est imposé par le gestionnaire. GDF devra être consulté pour tous dossiers.

Le COS aux abords de la canalisation de gaz sera de :

- 0,04 sur 200 mètres axés sur la canalisation (Catégorie A)
- 0,4 sur 200 mètres axés sur la canalisation (Catégorie B)

Liste des bâtiments pouvant changer de destination

Lieu-dit	Numéro de parcelle
Aux Galibes	513
La Canouille	139
A la Vigerie	485, 596, 550
Au Roc	148
Au Seuix-Bas	334
Le Coustallou	ZC 66
Le Coustallou	ZC 67
La Besse	ZO 156
La Chambre	ZO 181
Le Seuil Bas	ZD 126

} Les parcelles des 5 premières lignes ont été renommées suite au remembrement.

Titre V. Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Chapitre unique. Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone :

La Zone N, qu'il convient de protéger, couvre les grands espaces naturels boisés du territoire communal. Elle comporte quelques habitations isolées.

Cette zone est concernée par la servitude liée à la canalisation du gaz.

Elle comporte deux sous-secteurs :

- N1 qui correspond à des noyaux bâtis susceptibles d'évoluer et d'accueillir de nouvelles constructions.
- Ni qui correspond à la zone rouge du Plan de Prévention des Risques Inondation et couvre les espaces situés en zone inondable. Il s'agit d'une zone où les constructions nouvelles sont interdites et seuls les aménagements, constructions et installations autorisés par le PPRI sont possibles.

Les sous-secteurs N et N1 sont concernés par un secteur affecté par le bruit en application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 17 Septembre 1999 qui classe l'A89 parmi les voies bruyante de catégorie 2. En conséquence dans une bande de 250 mètres de part et d'autre des bords extérieurs de la chaussée de l'infrastructure, les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément à la réglementation en vigueur.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

I - RAPPELS

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II - SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

DANS LA ZONE N ET LE SOUS SECTEUR N1

- Les constructions et utilisations du sol de toute nature autres que celles admises à l'article N 2.

DANS LE SOUS SECTEUR Ni

Toute occupation ou utilisation du sol non autorisées par le règlement de la zone rouge du PPRI.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

I - RAPPELS

L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

II - SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES A CONDITION D'ETRE COMPATIBLES AVEC LA PROTECTION DE LA NATURE, DES SITES ET DES PAYSAGES, ET SOUS RESERVE D'ETRE SUBORDONNEES A DES MESURES SPECIALES D'AMENAGEMENT, D'EXPLOITATION ET D'ISOLEMENT NOTAMMENT AU RISQUE D'INONDATION :

DANS LA ZONE N :

- la réalisation des ouvrages et bâtiments nécessaires aux équipements et aux services publics ;
- l'aménagement et l'extension des installations classées existantes, à condition que soient prises les dispositions pour en limiter les nuisances et sous réserve d'un avis favorable de la DRIRE ;
- l'extension mesurée des activités existantes à condition d'être desservie par les réseaux publics ;
- Les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation ;
- le changement de destination des constructions existantes à condition d'être desservie par les réseaux publics.

DANS LE SOUS SECTEUR N1 :

- la réalisation des ouvrages et bâtiments nécessaires aux équipements et aux services publics ;
- l'aménagement et l'extension des installations classées existantes, à condition que soient prises les dispositions pour en limiter les nuisances et d'un avis favorable de la DRIRE ;
- l'aménagement et l'extension des constructions destinées à l'activité agricole à condition d'être compatible avec la vocation d'habitat de la zone et sous réserve du respect des règles de recul ;
- les constructions destinées aux habitations ;
- Les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation ;
- le changement de destination des constructions existantes pour de l'habitation ou de l'hébergement touristique ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités d'hébergement touristique, chambres d'hôtes, piscine, espaces communs…) ;

DANS LE SOUS SECTEUR Ni :

- Seules les constructions et installations autorisées en zone N doivent, de plus respecter le règlement et les mesures de constructions du P.P.R.I.,
- Seules les constructions et installations autorisée ci-dessus doivent, de plus, respecter le règlement
- Elles doivent respecter le règlement et les mesures de construction du PPRI.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou de toute autre servitude éventuellement établie par application de l'article 682 du code civil.

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En dehors de l'agglomération (au sens du Code de la Route), les accès directs sont interdits le long des RD de 1ère catégorie, le long des RD de 2ème et de 3ème catégorie, ils sont soumis à l'avis favorable du gestionnaire de la voie.

De façon générale, sur les RD de 1ère catégorie, les accès nécessitent des aménagements spécifiques de sécurité selon les prescriptions du gestionnaire de la voie.

Les opérations qui nécessitent l'aménagement de carrefours sécurisés devront être réalisées selon les prescriptions du gestionnaire de la voie.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

I - EAU

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour ou à défaut posséder une desserte autonome conforme à la réglementation en vigueur.

II – ASSAINISSEMENT

D'une manière générale, il conviendra de se référer au schéma d'assainissement pour respecter ses préconisations.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de réseau public, les eaux usées seront dirigées sur des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément à la réglementation en vigueur et comportant notamment une installation de pré traitement (fosse septique ou micro station d'épuration) ainsi qu'une installation de traitement (réseau d'épandage ou filière reconstituée suivant la nature du sol).

En aucun cas, les eaux de vidanges des piscines ne devront être déversées dans le réseau public d'assainissement.

III – EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle et tout projet devra préciser comment les eaux excédentaires seront traitées et stockées avant rejet sur le domaine public.

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour le sous-secteur N1 :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- soit à l'alignement des constructions existantes,

- soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite du domaine public.

Pour la zone N et le sous-secteur Ni :

Les constructions peuvent s'implanter en retrait de 4 mètres ou sur les limites avec le domaine public en respect du PPRI et des mesures techniques de construction.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour le sous-secteur N1 :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur les limites séparatives lorsque :
  - la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée en limite,
  - la parcelle voisine supporte une construction éloignée de 5 mètres au moins de tout point de la construction à édifier,
  - la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

- Soit en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

- Toutefois les constructions à usage d'annexes ou de garage peuvent s'implanter librement sur ou en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Pour la zone N et le sous-secteur Ni :

En secteurs Ni, les constructions devront respecter le P.P.R.I.

Les constructions peuvent s'implanter en retrait de 4 mètres ou sur les limites séparatives.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescriptions pour les constructions.

Les annexes seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent. Elles seront implantées à une distance mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal, à 10 m maximum par défaut, à l'exception :

- des piscines qui peuvent être implantées à 20 m maximum ;
- des abris de jardin (de 20 m2 maximum) et les abris pour animaux (hors activité agricole principale) qui peuvent être implantées à 50 m maximum ;

Article N 9 : Emprise au sol

Pour le sous-secteur N1 :

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

L'emprise au sol d'une annexe (hors piscines, abris de jardin, abris pour animaux) est limitée à 50 m². L'emprise au sol d'un abri de jardin est limitée à 20 m². Dans le cas de plusieurs annexes sur la même unité foncière, le nombre maximum d'annexes est de 3 pour une emprise au sol totale maximale de 70 m². Ces annexes ne devront pas être transformées en nouveau logement.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation seront limitées à 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250 m² de surface de plancher totale.

Lorsque la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée à 150 m² maximum.

Pour la zone N et le sous-secteur Ni :

Pas de prescriptions pour les constructions.

L'emprise au sol d'une annexe (hors piscines, abris de jardin, abris pour animaux) est limitée à 50 m². L'emprise au sol d'un abri de jardin est limitée à 20 m². Dans le cas de plusieurs

annexes sur la même unité foncière, le nombre maximum d'annexes est de 3 pour une emprise au sol totale maximale de 70 m². Ces annexes ne devront pas être transformées en nouveau logement.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation seront limitées à 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250 m² de surface de plancher totale.

Lorsque la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée à 150 m² maximum.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

Pour le sous-secteur N1 :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et R+1+C pour les habitations.

La hauteur maximale au faitage des annexes est limitée à 6 m ou à 4 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

La hauteur maximale au faitage des extensions doit être inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale ou égale à 4 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Pour la zone N et le sous-secteur Ni :

Pas de prescriptions.

La hauteur maximale au faitage des annexes est limitée à 6 m ou à 4 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

La hauteur maximale au faitage des extensions doit être inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale ou égale à 4 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Article N 11 : Aspect extérieur

Les constructions ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles, les modifications et les réparations des bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre bâti existant par l'analogie de leurs volumes avec celui-ci, par leur simplicité et leur unité d'aspect, de matériaux et de teintes.

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

Les constructions à usage d'annexe et de stationnement seront réalisées d'un aspect semblable à la construction principale.

Pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes :

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

I – Forme des constructions

Toitures :

Les toitures de bâtiments d'habitation doivent comporter au moins deux versants ; leur pente doit être au moins égale à 35° ou 70%.

Les toitures des annexes doivent comporter au moins un versant.

Les cheminées doivent être placées le plus prés possible du faîtage et les conduits regroupés.

Sont recommandées :

- l'emploi de l'ardoise ou de la tuile plate de couleur locale. Les autres matériaux utilisés devront obligatoirement présenter le même aspect, la même couleur et la même forme qu'un de ces matériaux.

Sont interdits :

- la tuile canal, les tuiles reliefs ou similaire ;

II – Matériaux et couleurs

- les joints ou enduits doivent avoir la tonalité des constructions locales, à l'exclusion du blanc ou blanc cassé.

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré ...sauf pour las bâtiments à usage agricole, pour lesquels la pose de parpaings utilisés à nu, bord à bord, sans joints apparents est toléré.
- les couvertures en tôles ondulées ;
- les matériaux réfléchissants sur les toitures, à l'exclusion des capteurs solaires ;

Les choix de couleurs seront faits en accord avec les caractéristiques régionales et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

III – Clôtures

Afin de préserver les valeurs paysagères, il est important de maintenir une transparence visuelle en interdisant les clôtures opaques. C'est pourquoi, sur les limites du domaine public, ne sont autorisées que :

- les clôtures végétales vives et d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage ;
- les clôtures maçonnées avec un soubassement d'une hauteur moyenne maximale de 0,80 mètres (à l'exclusion des piliers) surmontées d'éléments verticaux ajourés.

Article N 12 : Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, il est exigé :

- 1 place de stationnement par logement.

Modalités d'application:

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent Plan Local d'Urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article N 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

D'une manière générale, les implantations des constructions doivent être telles qu'elles maintiennent le maximum de végétation, les abattages d'arbres étant ainsi limités au plus strict minimum. Ceci justifie que des prescriptions pourront être édictées au titre de l'insertion du projet dans son environnement. Le volet paysager devra répondre strictement aux exigences de l'article R.421-2 du code de l'urbanisme.

Les espaces libres de toute construction seront maintenus ou aménagés en espaces de pleine terre si possible plantés d'essences locales traditionnelles, les surfaces dévolues aux accès et stationnements n'entrent pas en compte dans ces espaces libres.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de surface au sol consommée.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés au droit des lignes 90 kV, les abattages d'arbres et de branches nécessaires au fonctionnement des services publics, 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 modifiant l'alinéa 4° de l'article 12 de la Loi du 15 Juin 1906).

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dans les 100 mètres de part et d'autre de la canalisation de gaz (voir le plan des servitudes), un COS est imposé par le gestionnaire. GDF devra être consulté pour tous dossiers.

Le COS aux abords de la canalisation de gaz sera de :

- 0,04 sur 200 mètres axés sur la canalisation (Catégorie A)
- 0,4 sur 200 mètres axés sur la canalisation (Catégorie B)

Annexe : Définitions et recommandations

Modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Parmi les constructions, on distingue les habitations et les constructions destinées à un usage autre que l'habitation.

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- les constructions,
- les démolitions,
- les lotissements,
- les installations classées,
- les carrières,
- les campings,
- les stationnements,
- les installations et travaux divers,
- les clôtures,
- les plantations, défrichements, coupes et abattages d'arbres.

Les installations et travaux divers, qui sont soumis à autorisation si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois, comprennent :

- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, lorsqu'ils sont ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre des articles R.443-4 ou R.443-7 du code de l'urbanisme ainsi que les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements des sols, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m^2 et que leur hauteur - s'il s'agit d'un exhaussement - ou de leur profondeur - s'il s'agit d'un affouillement - excède 2 mètres.

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients pour :

- la commodité du voisinage,
- la santé, la sécurité, la salubrité publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation de sites et monuments,

sont soumis aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 (régime de la simple déclaration ou de l'autorisation).

Ces installations sont définies comme "installations classées". Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. Leur demande d'autorisation ou de déclaration sera adressée à l'administration compétente en même temps que la demande de permis de construire.

Terrains et limites séparatives

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Une unité foncière est constituée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire (tènement unique).

Une unité foncière est limitée par des emprises publiques ou des voies privées. Les lignes qui séparent une unité foncière de celles qui appartiennent à un autre propriétaire foncier sont désignées "limites séparatives".

Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.), Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) et Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

DEFINITION DU C.O.S.

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport du nombre de m² de plancher de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) susceptibles d'être construits par m² de terrain (article R.123-22 code de l'urbanisme). Il fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, la surface maximale de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) constructible sur une même unité foncière.

DEFINITION DE LA S.H.O.N. (article R.112-2 du code de l'urbanisme)

« La surface de plancher hors œuvre brute (S.H.O.B.) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. La surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles (de moins de 1,80 m sous plafond) et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger ou entretenir le matériel agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

e) d'une surface égale à 5 p. 100 des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée. »

Définition du C.E.S.

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est le rapport de la surface bâtie au sol à la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des bâtiments au sol.

Toutefois, n'entrent pas en compte dans ce calcul :

- les balcons sur une largeur maximale de 0,80 m, la partie éventuelle au-delà entre dans le calcul de l'emprise au sol,
- les avant-toits sur une largeur maximale de 1 m, la partie éventuelle au-delà entre dans le calcul de l'emprise au sol,
- les garages totalement enterrés,
- les piscines si l'emmarchement (partie de la bordure construite en élévation) est d'une hauteur inférieure à 0,60 m.

Ouvrages en saillie

Dans la définition de l'enveloppe maximale des constructions régie par les dispositions des articles 6 et 7 ne sont pas pris en compte :

- les balcons sur une largeur maximale de 0,80 mètre,

Hauteur des constructions

La hauteur autorisée dans chacune des zones l'est sous réserve du respect des règles de prospect.

La hauteur maximale des constructions est calculée à partir de tout point du sol naturel avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

N'entrent pas dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Bâtiments annexes

Les annexes sont des constructions qui ne touchent pas la construction principale.

Les bâtiments annexes sont composés notamment, des constructions à usage de stationnement de 2 roues ou bateaux, de hangar, de serre, d'abris de jardin et de locaux liés à une installation de piscine.

Les bâtiments annexes ne doivent pas comporter de locaux destinés aux habitations.

Espaces libres, stationnement

La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc...

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement, sont considérés comme espaces libres.

Les places de stationnement automobiles non construites sont considérées comme espaces libres. Toutefois, elles ne comptent pas dans les espaces libres de pleine terre si celles-ci sont recouvertes d'un matériau imperméabilisant.

Intégration au site des ouvrages techniques

Les ouvrages techniques d'utilité publique - non mentionnés de manière spécifique - (châteaux d'eau, ouvrages maritimes, pylônes électriques, postes de transformation EDF, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, stations de traitement des eaux, lagunages, postes de refoulement etc.) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne ne peuvent être autorisés que sous réserve de leur bonne intégration au site.