



Envoyé en préfecture le 22/12/2017

Reçu en préfecture le 22/12/2017

Affiché le

SLOW

ID : 024-200070647-20171218-D2017_253-DE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SIGOULES

Notice de présentation du dossier de modification n°2

SOMMAIRE

Contexte et déroulé de la procédure	p. 2
Objet de la procédure de modification n°2	p. 2
Historique - procédures antérieures du PLU	p. 3
I. Ajustements du règlement des zones Agricoles et Naturelles	p. 4
II. Autre ajustement du règlement écrit :	p. 7
1- Actualisation du préambule et des dispositions générales	p. 7
2- Règlement « toilétté »	p. 7
3- Suppression des articles 5 et 14 dans chaque zone	p. 7
4- Suppression de la réglementation des articles 8 dans chaque zone	p. 7
5- Reformulation d'une partie des articles UA11 et UB11	p. 7
6- Ajout des articles 15 et 16 dans chaque zone	p. 7
III. Pièces modifiées du PLU	p. 8
Le règlement du PLU en intégralité	p. 8
- le règlement de la zone agricole	p.57
- le règlement de la zone naturelle	p.63

Contexte et déroulé de la procédure

Le conseil communautaire de la CAB a prescrit par délibération du 8 juillet 2013 l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) couvrant l'intégralité de son territoire. AU 1^{er} janvier 2017, la CAB et la communauté de communes des Coteaux de Sigoulès ont fusionné pour créer un nouvel établissement public dont le nom, Communauté d'Agglomération Bergeracoise, a été maintenu. Le PLUi de l'agglomération va s'étendre afin d'englober les nouvelles communes issues de la fusion.

Toutefois, la CAB est compétente de droit en matière d'aménagement du territoire et de suivi des procédures d'urbanisme.

Dans l'attente de l'extension du périmètre du PLUi de l'agglomération et de son approbation, les plans locaux d'urbanisme existants peuvent évoluer par le biais de modification ou déclaration de projet conformément à l'article L 153-6 du code de l'urbanisme.

Selon l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, un PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification, lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier notamment le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

La procédure de modification du PLU de Sigoulès est menée conjointement à celle de Pomport.

Ces deux procédures de modifications, menées conjointement, se déroulent comme suit :

- élaboration du dossier de modification pour consultation de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), présentant seulement les règlements des zones agricoles et naturelles ;
- élaboration du dossier de modification pour avis des personnes publiques associées (PPA) ;
- enquête publique ;
- délibération du Conseil Communautaire approuvant les procédures de modification, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis émis par les PPA et les administrés.

Objet de la procédure :

La procédure de modification n°2 du PLU de Sigoulès a été prescrite par délibération du conseil communautaire de la CAB du 6 février 2017.

Cette procédure est menée conjointement avec la modification du PLU de Pomport, car elles toutes les deux pour objet, en premier lieu, d'ajuster le règlement des zones agricoles et naturelles avec les dispositions de la loi dite « Macron » concernant la possibilité d'autoriser les extensions et les annexes à l'habitation dans ces zones.

Nous en profitons pour tendre vers une harmonisation du règlement en zone agricole et naturelle entre tous les PLU existants au sein de la CAB, des procédures similaires ayant déjà été effectuées fin 2016 sur les 10 autres PLU existants sur le périmètre de la CAB.

Il s'agit ici de permettre au PLU de Sigoulès, et à celui de Pomport, de bénéficier des mêmes règles en zone naturelle et agricole que celles qui ont été définies et validées pour les autres PLU « Macron », ayant fait l'objet d'un avis favorable de la CDPENAF lors de la commission du 21 septembre 2016, et approuvés par délibération du Conseil Communautaire de la CAB le 19 décembre 2016.

Les dispositions proposées par la CAB et approuvées par la CDPENAF le 21 septembre 2016 s'étaient appuyées sur les préconisations de la CDPENAF adressées aux collectivités en mars 2016 ainsi que sur la pratique des demandes réalistes que nous avons sur le territoire. C'est pourquoi les règles de la CAB ont divergées de très peu des préconisations de la CDPENAF, mais restent dans l'esprit de ne pas consommer de manière excessive le foncier. Les PLU de Pomport et Sigoulès

intégrant le territoire de la CAB et afin d'assurer au moins dans les zones agricoles et naturelles une harmonisation des règles, nous réitérons les mêmes dispositions que celles présentées en septembre 2016.

La procédure de modification engagée va également permettre de :

- actualiser les références réglementaires et définitions dans les dispositions générales et le préambule
- supprimer dans toutes les zones les références aux articles 5 et 14, sans objet depuis la loi ALUR.
- ne plus réglementer, dans toutes les zones, les articles 8 relatifs à la distance entre deux bâtiments sur une même propriété
 - o « toiletter » le règlement avec par exemple la suppression dans les zones du règlement les références aux articles du code de l'urbanisme, qui ne correspondent plus à la réalité suite à la nouvelle codification (pour éviter au maximum des références erronées, les nouveaux articles du code n'ont pas été cités) ; la suppression de « surface hors œuvre nette ».....
- reformuler les articles UA11 et UB11
- ajouter dans toutes les zones du règlement les articles 15 et 16, introduits par décret suite aux lois Grenelle.

Historique des procédures antérieures du PLU de Sigoulès

Le PLU de Sigoulès a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 7 août 2006. Il a fait l'objet des procédures suivantes

Depuis son approbation, ce document a évolué à travers les procédures suivantes :

- modification n°1, portant sur la suppression d'un emplacement réservé, approuvée le 14 septembre 2007 ;
- révision simplifiée n°1, portant notamment sur l'extension de la zone d'activité ou l'utilisation de matériaux bois, approuvée le 12 juin 2012 ;
- modification simplifiée n°1 pour erreurs matérielles approuvée le 13 décembre 2012.

I – AJUSTEMENTS DU REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES DU PLU.

Les différentes évolutions législatives de ces dernières années, dont la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 et la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014, interdisent la réalisation d'extension ou d'annexes à l'habitation principale en zone agricole (zone A) ou naturelle (zone N). Ces dispositions posent des soucis sur notre territoire, empêchant la réalisation de nombreux projets.

La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « loi Macron » du 6 août 2015 a introduit la possibilité de réaliser des annexes ou des extensions à l'habitation existante en zone A et N, dès lors que ces constructions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites (article L.151-12 du code de l'urbanisme). Le règlement des PLU en vigueur doivent alors préciser l'implantation, la hauteur, l'emprise et la densité des annexes et extensions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement.

Il est nécessaire pour chaque PLU de procéder à une modification du règlement des zones agricoles (A) et naturelles (N) dont les objectifs seront les suivants :

- **Autoriser les extensions de l'habitation principale et les annexes**
- **Définir les conditions d'implantation de ces constructions** pour qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère des sites :
 - o densité limitée (extension mesurée et nombre d'annexes limitées en nombre et en surface), pour éviter la consommation d'espace,
 - o implantation dans un rayon déterminé pour éviter l'étalement des bâtiments,
 - o emprise limitée des extensions et des annexes pour limiter la construction et éviter la consommation d'espace,
 - o hauteur limitée pour préserver le paysage.
- Sans aller vers un règlement unique, débiter **une harmonisation des règles** dans les communes concernées qui se poursuivra **dans le cadre du PLUi** à l'échelle de l'agglomération, document en cours d'élaboration.

I-1/ Présentation des conditions d'implantation retenues

A- Concernant les extensions : (se reporter à la jurisprudence et réponse ministérielle du 18 février 2014 relative à la notion d'extension limitée)

- **Zone d'implantation :** Les extensions sont autorisées dans la continuité de l'habitation existante, sans aggraver les reculs des bâtiments mal implantés que ce soit par rapport aux voies ou aux limites séparatives.
Les règles d'implantation des bâtiments principaux sont harmonisées dans tous les PLU, en ce qui concerne l'implantation par rapport aux voies communales et aux chemins ruraux avec un retrait de 10 mètres par rapport à l'axe de la voie.
Elles sont conservées telles qu'elles existent le long des voies départementales et nationales.
Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont modifiées pour être également harmonisées : retrait de la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- **Condition de hauteur :** la hauteur des extensions ne devra pas dépasser la hauteur de l'existant, augmentée d'un étage, dans le respect de la qualité paysagère, sans dépasser 9 mètres au faitage.
La hauteur des constructions à usage d'habitation est harmonisée et limitée à 9 mètres. Il est choisi de ne pas réglementer la hauteur des bâtiments à usage agricole.

- Condition d'emprise : l'emprise au sol de l'extension ne doit pas dépasser 30% de l'emprise au sol initiale du bâtiment d'habitation et la surface de plancher totale (existante + créée) ne doit pas excéder 250 m².
L'emprise au sol minimum d'une habitation pouvant faire l'objet d'une extension est de 40 m².
- Condition de densité : non définie

B- Concernant les annexes :

« Sont considérés comme annexes : garage, piscine, local-piscine, abri de jardin, remise.... »

- Zone d'implantation : l'intégralité de l'annexe doit être implantée à 30 mètres maximum de l'habitation principale.

Conséquences induites sur les règles :

- o par rapport aux voies et emprises publiques, les annexes sont soumises aux mêmes règles que les autres constructions, soit un recul inchangé par rapport aux voies nationales et départementales, un recul commun de 10 mètres de l'axe pour les autres voies hors alignement connu.
- o par rapport aux limites séparatives, les annexes peuvent être implantées sur la limite ou observer un recul d'au moins 3 mètres. Les piscines doivent respecter un recul de 3 mètres minimum.
- o par rapport aux implantations sur une même propriété : les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sont supprimées.
- Condition de hauteur : La hauteur au faitage des annexes doit être inférieure à 4,20 mètres.
- Condition d'emprise : l'emprise totale au sol des annexes (hors bassin et plages de la piscine) sera limitée à 80 m², leur surface ne doit pas être supérieure à la surface du bâtiment principal préexistant.
- Condition de densité : le nombre d'annexes est limité à 3 (dont la piscine) et doivent être intégralement bâties à 30 mètres maximum de l'habitation principale.

I.2/ Modifications à apporter au règlement

Les modifications nécessaires portent sur les règlements des zones Agricoles et Naturelles de chaque PLU. Dans le cadre du PLU de Sigoulès, les modifications portent également dans les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) que sont les NH. Il s'agit alors d'y autoriser les extensions et les annexes dans les mêmes conditions d'implantation, de hauteur et d'emprise, ainsi que les changements de destination.

A- Nouvelle rédaction des articles A2 et N2

- a) Autorisation des constructions à usage agricole (et forestier en N2).
- b) En A2, autorisation des constructions à destination d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante
- c) Autorisation de l'extension ou la surélévation des constructions existantes affectées à l'habitation, selon 2 conditions :
 - dans la limite de 30 % de l'emprise au sol initiale du bâtiment
 - et dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale (neuf + ancien).
 L'emprise au sol minimum d'une habitation pouvant faire l'objet d'une extension ou d'une surélévation est de 40 m².

d) La construction d'annexes à l'habitation dans les conditions suivantes :

- 3 annexes par habitation pour une emprise totale au sol de 80 m² (hors emprise du bassin et plages de la piscine). Leur surface ne doit pas être supérieure à la surface du bâtiment principal préexistant.
- être implantées entièrement à moins de 30 mètres de la construction principale.

Sont considérées comme annexes : garage, piscine, local-piscine, abri de jardin, remise....

e) Autorisation du changement de destination des bâtiments désignés au plan de zonage, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

f) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment (article L111-15 du code de l'urbanisme)

g) Uniquement dans les STECAL (NH), en plus des constructions énumérées ci-dessus, sont autorisés les changements de destination.

B- Modification des articles relatifs à l'implantation par rapport aux voies A6 et N6 :

- Pas de modification des règles existantes concernant les voies départementales
- Par rapport aux voies communales et chemins ruraux : toutes les constructions en retrait de 10 mètres par rapport à l'axe de la voie (hors alignement connu).
- Pour toutes voies ;
 - o extension possible en continuité du bâti sans aggraver la situation.

C- Modification des articles relatifs à l'implantation par rapport aux limites séparatives (A7/N7):

- o Implantation des bâtiments (agricoles et habitations) en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- o Bâtiments annexes : peuvent être implantés sur la limite ou observer un recul minimum de 3 mètres
- o Extension possible en continuité du bâti sans aggraver la situation.

D- Suppression dans les articles A8 et N8 des distances entre 2 bâtiments sur une même propriété.

E- Modification des articles relatifs à la hauteur des bâtiments (A10/N10) :

Règle : la hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant travaux et le faîtage.

- Hauteur des bâtiments agricoles non réglementée
- Hauteur de l'habitation et des extensions/surélévations à 9 mètres maximum au faîtage
- Hauteur maximale des annexes : 4,20 mètres au faîtage

II – AUTRES AJUSTEMENTS DU REGLEMENT ECRIT

1) Actualisation du préambule et des dispositions générales

Le préambule et les dispositions générales (Titre I du règlement) font référence à des définitions et des articles du code de l'urbanisme devenus obsolètes. Ces deux parties du règlement sont intégralement actualisées.

2) Toiletter le règlement

Le règlement fait régulièrement référence à des articles du code de l'urbanisme ou à des notions qui ont été modifiées par les lois successives de ces dernières années, dont la nouvelle codification du code de l'urbanisme.

Afin de simplifier la lecture et d'éviter toute erreur de référence, la plupart du temps les références précises à un article spécifique du code de l'urbanisme sont supprimées.

En ce qui concerne les notions modifiées, il s'agit de :

- remplacer « la surface hors œuvre nette » par « la surface de plancher »
- dans les zones AU, supprimer « surface supérieure à 170m² » ou « surface inférieure à 170m² » pour déterminer si le recours à l'architecte est obligatoire ou non, mais simplement différencier les situations en fonction du recours obligatoire ou non à l'architecte

3) Suppression des règles de superficie minimale des terrains et de coefficient d'occupation des sols quand ils existent, dans toutes les zones du PLU (Art. 5 et 14)

La loi ALUR a supprimé la possibilité de réglementer la superficie minimale des terrains (article 5 de chaque zone du PLU) et le coefficient d'occupation des sols (article 14).

L'article 5 va conserver une phrase indiquant que le terrain doit avoir une surface suffisante pour assurer un assainissement autonome.

L'article 14 est supprimé dans toutes les zones du PLU, et sera précisé à la place « sans objet ».

4) Ne plus réglementer l'article 8 du règlement

L'article 8 du règlement correspond à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Il n'est pas obligatoire de réglementer cet article. Cette non réglementation étant proposé en zone agricole et naturelle, il a été décidé de l'étendre à l'ensemble des zones du PLU afin d'apporter un peu plus de souplesse en matière d'implantation des constructions.

5) Reformulation des articles UA11 et UB11

Il convient de reformuler une partie des articles UA 11 et UB 11 afin de permettre la réalisation de toitures autres que des toitures tuiles sur les constructions, notamment pour utiliser des procédés écologique et à des fins d'économie d'énergie.

De même, les annexes, bien que devant être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal, ne seront pas obligatoirement recouvertes de tuiles.

6) Ajout dans chaque zone les articles 15 et 16, introduits par décret suite aux lois Grenelle.

Il est proposé d'ajouter dans toutes les zones les articles suivants :

- article 15 : possibilité d'imposer aux constructions des obligations en matière de performance énergétiques et environnementales : article non réglementé en l'espèce ;
- article 16 : possibilité d'imposer aux constructions des dispositions en matière d'infrastructures et réseaux de communications : indiquer que tout projet devra prévoir des fourreaux de 42/45 PVC pour la mise en place de la fibre optique.

III – PIÈCES MODIFIÉES DU PLU DE SIGOULES

Afin de simplifier la lecture des modifications apportées, un code couleur a été mis en place :

- les **suppressions** sont portées en couleur rouge barré (exemple : **urbanisme**)
- les **éventuels ajouts et modifications** sont portés en bleu (exemple : **constructions**).
- Les **misés à jour des articles du code** sont portés en vert (exemple : **art.L115-11 du code de l'urbanisme**)

PREAMBULE

LES MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

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

- les constructions,
- les lotissements et groupes d'habitations,
- les installations et groupes d'habitations,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les caravanes isolées,
- le camping et le caravaning,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les clôtures,
- les installations et travaux divers (parc d'attraction, aire de jeux et de sports, aire de stationnement, affouillements et exhaussements des sols),
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- l'exploitation agricole ou forestière du sol.

LE TERRAIN – L'ÎLOT DE PROPRIÉTÉ

Il faut entendre par îlot de propriété toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Un îlot de propriété est donc limité par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'îlot de propriété des îlots de propriété appartenant à d'autres propriétaires).

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol doivent mentionner les terrains intéressés, c'est à dire les îlots de propriété concernés.

LES DIVISIONS FONCIÈRES – LES LOTISSEMENTS

Un îlot de propriété peut être divisé. Si cette division foncière constitue un lotissement, elle est subordonnée à une autorisation.

Constitue un lotissement au sens de l'article ~~R315-4~~ L442-1 du code de l'urbanisme ~~toute division d'un îlot de propriété en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus du dit îlot de propriété (plus de 4 en cas de division résultant de partages successoraux ou actes assimilés)~~ la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la surface bâtie au sol exprimée en pourcentage par rapport à la surface du terrain d'assiette.

LES LIMITES DE PROPRIETE

► Alignement

L'alignement est la limite qui sépare la propriété privée du domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime).

► Limites séparatives

Les limites séparatives sont toutes les autres limites, qu'elles jouxtent en un point ou non un alignement, y compris avec les espaces ouverts à la circulation publique et ne faisant pas partie du domaine public classé (espaces verts, pistes cyclables ou piétonnières, etc...).

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions est indiquée :

- soit par rapport à l'alignement,
- soit par rapport à l'axe de la voie¹,
- soit par rapport à une marge de recul inscrite aux documents graphiques.

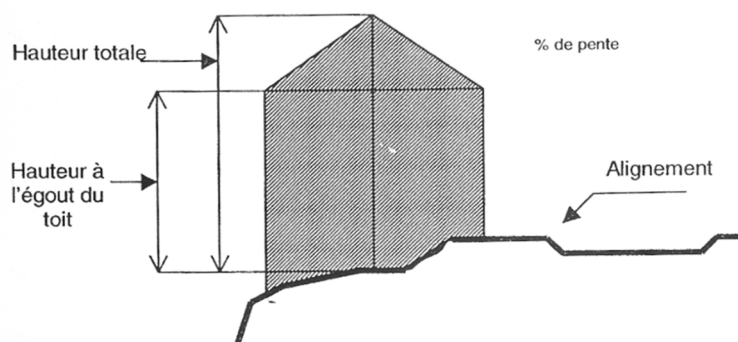
Dans le cas de voies privées, l'implantation des constructions sera réglementée par rapport à l'axe de la voie ou par rapport à la limite de fait entre le terrain et la voie.

HAUTEUR D'UNE CONSTRUCTION

La hauteur d'une construction est la différence de niveau avant travaux entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et cheminées exclus.

La hauteur d'une construction à l'égout du toit est la différence de niveau avant travaux entre le point le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit (ligne basse du pan de couverture) du bâtiment.

Si le terrain naturel présente une pente supérieure à 8% au droit de la construction, les hauteurs seront mesurées par rapport à la moitié du terrain d'assiette.



¹ Une voie doit permettre la desserte de plusieurs propriétés (même si c'est une impasse). De plus, elle doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Rappels :

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussement des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées par le plan (~~art L123-5~~ L152-1 du code de l'urbanisme).

L'édification des clôtures est soumise à déclaration. Cette disposition ne s'applique pas aux clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière et aux clôtures de chantier.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles ~~R442-1~~ R421-18 et suivants du code de l'Urbanisme.

Le permis de démolir est obligatoire dans les zones de protection des monuments historiques.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli, ~~ou d'une installation suite à un sinistre~~ est autorisée de plein droit pendant 10 ans par l'article ~~L111-3~~ L111-15 du Code de l'Urbanisme. La preuve de la reconstruction à l'identique sera faite par le pétitionnaire. Dans l'article 1 du règlement de la zone concernée, le PLU peut néanmoins interdire une reconstruction dans les zones à risques, une telle interdiction étant justifiée dans le rapport de présentation.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et aucune autorisation de défrichement ne pourra être accordée.

Article ~~L111-14 (Ln°95-101, 2 février 1995, art. 52-1)~~ L111-6 du code de l'urbanisme «En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destinations, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

~~Art. L332-11-1 (L. n°2003-590, 2 juillet 2003, art. 49, 1°)~~

~~«Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.»~~

L'assainissement des eaux pluviales et usées des constructions et installation doit être réalisé par des dispositifs de traitement, conformément aux textes en vigueur et notamment aux préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **SIGOULES**. Il se substitue à tout règlement d'urbanisme précédemment applicable dans la commune.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

1) Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111-1 et suivants du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R111-2, R111-4, R111-20 à R111-28 ~~R111-2 à R111-24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R111-2, R111-3-2, R111-4, R111-14-2, R111-15 et R111-21~~ qui restent applicables, ~~conformément aux dispositions de l'article R111-1 dudit code.~~

Outre les dispositions ci-dessus, ~~relatives aux articles R111-2 à R111-24~~, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- conformément aux dispositions de l'article L522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

- les dispositions de l'article ~~L111-1-4~~ L111-6 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par les autoroutes et voies classées à grande circulation.

2) Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article ~~L126-1~~ L151-43 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N), délimitées par les documents graphiques. Le plan délimite également les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général.

Les zones et secteurs :

- 1- Zones urbaines à vocation d'habitat : UA et UB
- 2- Zones urbaines à vocation économique : UY
- 3- Zones à urbaniser à vocation d'habitat : AU1, AU2, AU3
- 4- Zones à urbaniser à vocation économique : AU Y
- 5- Zones agricoles : A
- 6- Zones naturelles à vocation de loisirs : NL
- 7- Zones naturelles : N

Les indices au zonage :

- L'indice « p » correspond :
 - 1- aux zones sensibles dans lesquelles la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service de l'Archéologie) doit être saisie pour avis lors du dépôt d'un certificat d'urbanisme, d'un permis de construire, d'installations et travaux divers. La liste et la localisation de ces zones connues à ce jour est à consulter dans le rapport de présentation mais ne peut être considérée en aucun cas comme exhaustive ;
 - 2- à la zone incluse dans le périmètre de protection de l'église de Lestignac, soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, ~~au SDAP~~ à l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de la Dordogne en matière de construction et d'édification de clôture.

- L'indice « f » correspond aux ~~bois classés à conserver~~ zones naturelles boisées.

Les emplacements spécifiques :

- 1- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer : leur classement y interdit tout changement d'affectation (en particulier les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation), ou tout mode de d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- 2- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui ne peuvent recevoir une autre affectation que celle prévue.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

ARTICLE 5 – EXCEPTIONS AUX REGLES EDICTEES PAR LE PRESENT REGLEMENT

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

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, le présent règlement ne s'appliquera pas aux équipements publics techniques tels que poste de refoulement, transformateurs EDF, pylônes, réservoirs, etc..., à l'exception de l'article 11 du présent règlement de la zone.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA

Caractère de la zone : il s'agit d'une zone de centre-ville ou de proximité de centre-ville de forte ou moyenne densité réservée à l'habitat et aux activités complémentaires et compatibles avec l'habitat, telles que : équipements collectifs, sportifs ou de loisirs, services, commerces de proximité, petit artisanat...

La zone comprend un secteur **UAp** : il recouvre les unités de la zone situées dans le périmètre des zones sensibles dans lesquelles la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service de l'Archéologie) doit être saisie pour avis lors du dépôt d'un certificat d'urbanisme, d'un permis de construire, d'installations et travaux divers. La liste et la localisation de ces zones connues à ce jour est à consulter dans le rapport de présentation mais ne peut être considérée en aucun cas comme exhaustive

Rappel :

1^o) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions ~~des articles L441-1 à L441-3~~ du code de l'urbanisme⁺.

2^o) Les installations et travaux divers ~~désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme~~⁺ sont soumis à autorisation conformément aux dispositions ~~des articles R 442-1 et R 442-3 du même code~~⁺ du code de l'urbanisme.

3^o) Les démolitions sont soumises à autorisation, ~~conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme~~⁺.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les aires de camping ou de caravaning ;
- le stationnement ou l'usage en habitat de caravane ou de mobil-home ;
- les bâtiments et occupations à usage d'exploitations agricoles ou d'élevage ;
- les constructions à usage de commerce ou de service et les installations classées non compatibles avec les conditions de l'article 2, notamment :
 - les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de la récupération
 - les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique.
 - l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrière
 - les constructions ou lotissements à usage industriel
 - les installations d'élimination des déchets
 - les constructions dont l'activité pourrait générer des nuisances permanentes ou nocturnes (odeur, bruit) non réductibles.

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

Sont admis notamment :

- toutes les constructions et installations répondant au caractère de la zone et du secteur concerné.
- la reconstruction des bâtiments ~~sinistrés détruits ou démolis~~
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes
- les constructions à usage d'équipement collectif
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du service public
- les bâtiments à usage de commerce, d'artisanat et de service.

⁺ Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3

Dans tous les cas, les constructions ne sont admises que si :

- elles ne présentent pas de risques ou de nuisances inacceptables pour le voisinage ;
- le volume et l'aspect extérieur des constructions sont compatibles avec le milieu environnant ;
- elles respectent les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont soumises aux dispositions de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, à condition d'être compatibles avec les caractéristiques typologiques de la zone, et donc de comporter un minimum de nuisances pour l'habitat dense, et dans tous les cas de présenter des mesures compensatoires pour limiter les nuisances à l'encontre de cet habitat existant.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Voirie :

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

2 – Accès :

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

Le positionnement, la configuration, le nombre d'accès le long des routes départementales, devront répondre aux impératifs de sécurité liés à la circulation sur ces voies. Les accès seront limités à un seul par unité foncière d'un seul tenant. Ils peuvent être interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

Les saillies sur le domaine public d'escaliers extérieurs, perrons, etc... sont soumises à autorisations de voirie. Elles seront en principe interdites en cas de restauration importante ou de reconstruction.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau Potable et Protection Incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution en eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes.

L'existence d'un réseau public d'adduction d'eau potable n'est pas une condition à elle seule suffisante, la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

2 - Assainissement Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, le pétitionnaire doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions de la commune.

3 - Assainissement Eaux Usées

1. Le réseau collectif d'évacuation existe :

Le branchement direct sur ce réseau (sans l'intermédiaire d'appareils sanitaires) est obligatoire en application de l'article 33 du code de la Santé publique en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées même si celles-ci doivent se rejeter dans un même réseau (système unitaire).

2. Le réseau collectif d'assainissement est projeté mais non encore réalisé ou à défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement :

Un dispositif d'assainissement individuel, conforme à l'arrêté interministériel du 3 mars 1982 modifié par l'arrêté du 14 septembre 1983 et l'arrêté du 6 mai 1996 relatif aux règles de construction et d'installation de fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement autonome des maisons d'habitation, est obligatoire. Il sera conforme aux préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur sur la commune.

Le branchement gravitaire s'il est techniquement raccordable sur le réseau collectif sera obligatoire à partir de sa mise en service, sous un délai de 2 ans.

4 – Electricité – Téléphone

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à l'article 4-3 ci-dessus, les terrains devront avoir une superficie suffisante pour assurer un système d'assainissement conforme à la réglementation d'hygiène en vigueur et suivant la filière d'assainissement autorisée.

~~Non réglementée dans les autres cas.~~

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

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

Lorsque la construction prolonge une construction existante à conserver, dont l'alignement est en retrait, celui-ci peut être substitué à l'alignement de la voie.

2 – Des implantations en retrait de l'alignement peuvent toutefois être autorisées dans les cas suivants, ~~sous réserve d'une application des dispositions de l'article R111-21 du code de l'urbanisme, ci-après :~~

- lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 mètres de façade sur voie. Dans ce cas le recul sera au moins égal à 5 mètres.
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3-1.

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

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

~~Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 3 mètres. Non réglementée~~

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Si le terrain naturel présente une pente supérieure à 8 % au droit de la construction, les hauteurs seront mesurées par rapport à la moitié du terrain d'assiette de la construction concernée.

Pour les constructions édifiées en premier rang le long des voies et emprises publiques, la hauteur d'une construction ne doit pas excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé le long de la voie. Une tolérance de un mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

La hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ne pourra pas excéder 9 mètres.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article ~~R111-21~~ R111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. Le cas échéant, le pétitionnaire soignera particulièrement l'implantation de la construction par rapport au relief.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...).

La publicité et l'affichage doivent être conformes aux dispositions réglementaires en vigueur. Toutes publicités, enseignes - lumineuses ou non - accrochées ou non aux façades des bâtiments ou annexes, doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments et la polychromie employée.

Les règles qui précèdent ne sont pas limitatives et pourront être complétées par des directives communales en matière d'architecture.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, ainsi que leurs abords et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

~~Les toitures seront couvertes en tuiles (éviter les teintes vives : mélange de nuances recommandé et intégration des teintes dans l'environnement) ; toutefois les toitures terrasses pourront être admises.~~

~~Les coloris des façades devront être en harmonie, pour les volumes principaux, avec l'environnement naturel ou bâti. Les couleurs réfléchissant la lumière sont interdites.~~

~~Les constructions annexes pourront être construites en mêmes matériaux que les constructions principales ou pourront utiliser des matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables (bois, végétaux en façade, isolant thermique opaque...).~~

~~Pour les bâtiments commerciaux ou publics, il pourra être fait usage de bac-acier.~~

Reformulation

Les coloris des façades devront être en harmonie avec l'environnement naturel ou bâti. Les couleurs réfléchissantes la lumière sont interdites.

Les bâtiments seront recouverts de toitures en tuiles (éviter les teintes vives, un mélange de nuances est recommandé ainsi que l'intégration dans l'environnement).

Des toitures différentes pourront être acceptées :

- pour la construction principale, les extensions et les annexes, si elles justifient d'un apport architectural, environnemental, écologique ou paysager significatif, sous réserve d'un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels (toitures terrasses, toitures végétalisées, ...)
- pour les vérandas et les annexes de -20 m² (type préfabriqué)
- pour les édifices publics, culturels, cultuels ou à usage artisanal, en raison d'impératifs techniques ou architecturaux liés à la nature de la construction.

Les annexes devront être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les clôtures : les murs sont interdits en façade des voies, seuls les murs-bahuts sont autorisés, leur hauteur ne pourra excéder 0,50m et la hauteur totale des clôtures 2 mètres.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- pour les ensembles de 5 logements et plus, une place de stationnement par logement ;
 - pour les ensembles de logements réalisés sur une unité foncière de plus d'un hectare, deux places de stationnement par logement , ainsi qu'une aire de stationnement sur l'espace public à raison d'une demie place par logement ;
 - pour toute construction à usage d'activité ouverte au public (commerces de détail, bureaux, professions libérales, établissement médicalisé, etc... en construction individuelle ou groupée) dont la surface ~~hors-œuvre nette~~ de plancher est égale ou supérieure à 300 m² : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface ~~hors-œuvre nette~~ de plancher de la construction.
- Le stationnement n'est pas réglementé dans les autres cas.

2 – Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les ensembles de logements réalisés sur une unité foncière de plus d'un hectare, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Non réglementé dans les autres cas.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

~~Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UA.~~

~~La surface hors œuvre maximale autorisée sur chaque terrain est celle qui peut être logée dans le volume enveloppe défini par les articles 6 à 10 ci-dessus.~~

Sans objet

ARTICLE UA 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UA 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la mise en place progressive de la fibre optique sur le territoire, les nouvelles constructions nécessitant un raccordement au réseau de communications électroniques devront prévoir un fourreau de diamètre 42/45 PVC (aiguillées sans annelures).

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UB

Caractère de la zone : il s'agit d'une zone peu dense, dans laquelle dominent les constructions individuelles, à caractère principal d'habitat et où sont admises les activités complémentaires et compatibles avec l'habitat, telles que : équipements collectifs, sportifs ou de loisirs, commerces...

Rappel :

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions ~~des articles L441-1 à L441-3~~ du code de l'urbanisme⁴.

2) Les installations et travaux divers ~~désignés à l'article R442-2 du code de l'urbanisme~~⁴ sont soumis à autorisation conformément aux dispositions ~~des articles R442-1 et R442-3 du même code~~⁴ du code de l'urbanisme

3) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément ~~aux articles L430-1 alinéa d et L430-2 à L430-9 du~~ au-code de l'urbanisme-⁴.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les aires de camping ou de caravanning
- le stationnement ou l'usage en habitat de caravane ou de mobil-home
- les bâtiments et occupations à usage d'exploitations agricoles ou d'élevage
- les constructions à usage de commerce ou de service et les installations classées non compatibles avec les conditions de l'article 2, notamment :
 - les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de la récupération
 - les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique.
 - l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrière.
 - les constructions ou lotissements à usage industriel
 - les installations d'élimination des déchets
 - les constructions dont l'activité pourraient générer des nuisances permanentes ou nocturnes (odeur, bruit) non réductibles.

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

Sont admis notamment:

- Toutes les constructions et installations répondant au caractère de la zone et du secteur concerné.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes
- Les constructions à usage d'équipement collectif
- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du service public
- Les bâtiments à usage de commerce, d'artisanat et de service

Dans tous les cas, les constructions ne sont admises que si :

- elles ne présentent de risques ou de nuisances inacceptables pour le voisinage
- le volume et l'aspect extérieur des constructions sont compatibles avec le milieu environnant
- elles respectent les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont soumises aux dispositions de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, à condition d'être compatibles avec les caractéristiques

⁴ ~~Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3~~

typologiques de la zone, et donc de comporter un minimum de nuisances pour l'habitat dense, et dans tous les cas de présenter des mesures compensatoires pour limiter les nuisances à l'encontre de cet habitat existant.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Voirie :

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

2 – Accès :

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

Le positionnement, la configuration, le nombre d'accès le long des routes départementales, devront répondre aux impératifs de sécurité liés à la circulation sur ces voies. Les accès seront limités à un seul par unité foncière d'un seul tenant. Ils peuvent être interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

Les saillies sur le domaine public d'escaliers extérieurs, perrons, etc... sont soumises à autorisations de voirie. Elles seront en principe interdites en cas de restauration importante ou de reconstruction.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau Potable et Protection Incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution en eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes.

L'existence d'un réseau public d'adduction d'eau potable n'est pas une condition à elle seule suffisante, la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

2 - Assainissement Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, le pétitionnaire doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions de la commune.

3 - Assainissement Eaux Usées

1. Le réseau collectif d'évacuation existe :

Le branchement direct sur ce réseau (sans l'intermédiaire d'appareils sanitaires) est obligatoire en application de l'article 33 du code de la Santé publique en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées même si celles-ci doivent se rejeter dans un même réseau (système unitaire).

2. Le réseau collectif d'assainissement est projeté mais non encore réalisé ou à défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement :

Un dispositif d'assainissement individuel, conforme à l'arrêté interministériel du 3 mars 1982 modifié par l'arrêté du 14 septembre 1983 et l'arrêté du 6 mai 1996 relatif aux règles de construction et d'installation de fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement autonome des maisons d'habitation, est obligatoire. Il sera conforme aux préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur sur la commune.

Le branchement gravitaire s'il est techniquement raccordable sur le réseau collectif sera obligatoire à partir de sa mise en service, sous un délai de 2 ans.

4 – Electricité – Téléphone

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, les terrains devront avoir une superficie suffisante pour assurer un système d'assainissement conforme à la réglementation d'hygiène en vigueur et suivant la filière d'assainissement autorisée.

~~Non réglementée dans les autres cas.~~

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des emprises et voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer.

Le retrait minimal est fixé à 5 mètres de l'alignement. Ce retrait est porté à 15 mètres de l'axe des voies départementales.

Des adaptations à ces dispositions pourront être admises :

- soit dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments existants
- soit dans le cas de prolongement de bâtiments existants
- soit pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du service public.

En cas de retrait, toute disposition utile sera prise pour que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect général de la voie et de ses abords (murs pignons laissés apparents, clôtures...).

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

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

~~Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 3 mètres. Non réglementée~~

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Si le terrain naturel présente une pente supérieure à 8 % au droit de la construction, les hauteurs seront mesurées par rapport à la moitié du terrain d'assiette de la construction concernée.

La hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ne pourra pas excéder 6 mètres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article ~~R111-21~~ R111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. Le cas échéant, le pétitionnaire soignera particulièrement l'implantation de la construction par rapport au relief.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...).

La publicité et l'affichage doivent être conformes aux dispositions réglementaires en vigueur. Toutes publicités, enseignes - lumineuses ou non - accrochées ou non aux façades des bâtiments ou annexes, doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments et la polychromie employée.

Les règles qui précèdent ne sont pas limitatives et pourront être complétées par des directives communales en matière d'architecture.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, ainsi que leurs abords et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

La division du bâtiment en volumes fonctionnels sera recherchée afin d'éviter l'effet « barre » d'une construction aux dimensions importantes.

~~Les toitures seront couvertes en tuiles (éviter les teintes vives : mélange de nuances recommandé et intégration des teintes dans l'environnement) ; toutefois les toitures terrasses pourront être admises.~~

~~Les coloris des façades, devront être en harmonie, pour les volumes principaux avec l'environnement naturel ou bâti. Les couleurs réfléchissant la lumière sont interdites.~~

~~Les constructions annexes pourront être construites en mêmes matériaux que les constructions principales ou pourront utiliser des matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables (bois, végétaux en façade, isolant thermique des parois opaques...).~~

Reformulation

Les coloris des façades devront être en harmonie avec l'environnement naturel ou bâti. Les couleurs réfléchissants la lumière sont interdites.

Les bâtiments seront recouverts de toitures en tuiles (éviter les teintes vives, un mélange de nuances est recommandé ainsi que l'intégration dans l'environnement).

Des toitures différentes pourront être acceptées :

- pour la construction principale, les extensions et les annexes, si elles justifient d'un apport architectural, environnemental, écologique ou paysager significatif, sous réserve d'un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels (toitures terrasses, toitures végétalisées, ...)
- pour les vérandas et les annexes de -20 m² (type préfabriqué)

- pour les édifices publics, culturels, cultuels ou à usage artisanal, en raison d'imperatifs techniques ou architecturaux liés à la nature de la construction.

Les annexes devront être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les clôtures : les murs sont interdits en façade des voies, seuls les murs-bahuts sont autorisés, leur hauteur ne pourra excéder 0,50 mètres et la hauteur totale des clôtures 2 mètres.

Chaque terrain devra laisser, sur le domaine privé, un emplacement de 5 mètres par 5 mètres minimum, ouvert sur la voie pour le stationnement d'un véhicule.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement ;
 - pour les lotissements ou ensembles de logements il devra être créé, en plus, une aire de stationnement sur l'espace public à raison d'une demie place par logement ;
 - pour toute construction à usage d'activité ouverte au public (commerces de détail, bureaux, professions libérales, établissement médicalisé, etc... en construction individuelle ou groupée) dont la surface ~~hors œuvre nette~~ de plancher est égale ou supérieure à 300 m² : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface ~~hors œuvre nette~~ de plancher de la construction.
- Le stationnement n'est pas réglementé dans les autres cas.

2 – Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementés.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

~~Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UB est fixé à (0,4). Il peut atteindre (0,5) dans les cas suivants :~~

- ~~lorsque la totalité du rez-de-chaussée est affectée à des activités commerciales, artisanales ou à des équipements publics.~~
- ~~pour les opérations de construction groupant plusieurs logements, édifiés sur deux niveaux de plancher.~~

Toutefois :

- ~~nonobstant les règles ci-dessus, la reconstruction sur place ou l'aménagement des bâtiments existants pourront être autorisés avec une surface hors œuvre brute au plus égale à celle qui était initialement bâtie.~~
- ~~il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.~~

Sans objet

ARTICLE UB 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UB 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la mise en place progressive de la fibre optique sur le territoire, les nouvelles constructions nécessitant un raccordement au réseau de communications électroniques devront prévoir un fourreau de diamètre 42/45 PVC (aiguillées sans anneaux).

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UY

Caractère de la zone : il s'agit d'une zone à vocation d'activité économique.

Rappel :

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions ~~des articles L441-1 à L441-3~~ du code de l'urbanisme¹.

2) Les installations et travaux divers ~~désignés à l'article R442-2 du code de l'urbanisme¹~~ sont soumis à autorisation conformément aux dispositions ~~des articles R442-1 et R442-3 du même code¹~~ du code de l'urbanisme.

3) Les démolitions sont soumises à autorisation ~~, conformément aux articles L430-1 alinéa d et L430-2 à L430-9 du code de l'urbanisme¹.~~

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les aires de camping ou de caravanning
- le stationnement ou l'usage en habitat de caravane ou de mobil-home
- les bâtiments et occupations à usage d'exploitations agricoles ou d'élevage
- les constructions à usage de commerce ou de service et les installations classées non compatibles avec les conditions de l'article 2 :
 - les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de la récupération
 - les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique.
 - l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrière.
 - les lotissements à usage d'habitation
 - les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article U2
 - les parcs résidentiels de loisirs
 - les aires de jeux et de sports

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

Les occupations et utilisations du sol ci-après désignés sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité économique (artisanale, commerciale ou industrielle) ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- toutes les constructions et installations répondant au caractère de la zone et du secteur concerné.
- la reconstruction des bâtiments sinistrés
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes
- les constructions à usage d'équipement collectif
- les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du service public
- les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone
- les aires de stationnement
- les bâtiments à usage de commerce, d'artisanat et de service
- les constructions à usage d'habitation pour le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone.

Dans tous les cas, les constructions ne sont admises que si :

- elles ne présentent de risques ou de nuisances inacceptables pour le voisinage

¹ - Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3

- le volume et l'aspect extérieur des constructions sont compatibles avec le milieu environnant
- elles respectent les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont soumises aux dispositions de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, à condition d'être compatibles avec les caractéristiques typologiques de la zone, et donc de comporter un minimum de nuisances pour l'habitat dense, et dans tous les cas de présenter des mesures compensatoires pour limiter les nuisances à l'encontre de cet habitat existant.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1. Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, notamment aux véhicules lourds, et à ceux des services publics de faire facilement demi-tour.

Si elles doivent être classées ultérieurement dans la voirie communale, les voies privées ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de 12 m d'emprise et de 6 m de chaussée. Cette largeur peut être ramenée à 10m en cas de busage des fossés latéraux à la voie.

Ces voies doivent être adaptées à la circulation des poids lourds

2. Accès

En application de l'article ~~R111-4~~ R111-5 du Code de l'Urbanisme, pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, visibilité, giration des véhicules lourds qui doivent pouvoir entrer et sortir sans manœuvre,...

Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée, leur clôture ne doit pas créer de gêne à la circulation publique.

ARTICLE UY 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau Potable et Protection Incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution en eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes.

L'existence d'un réseau public d'adduction d'eau potable n'est pas une condition à elle seule suffisante, la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

2 - Assainissement Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, le pétitionnaire doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions de la commune.

3 - Assainissement Eaux Usées

1. Le réseau collectif d'évacuation existe :

Le branchement direct sur ce réseau (sans l'intermédiaire d'appareils sanitaires) est obligatoire en

application de l'article 33 du code de la Santé publique en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées même si celles-ci doivent se rejeter dans un même réseau (système unitaire).

2. Le réseau collectif d'assainissement est projeté mais non encore réalisé ou à défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement :

Un dispositif d'assainissement individuel, conforme à l'arrêté interministériel du 3 mars 1982 modifié par l'arrêté du 14 septembre 1983 et l'arrêté du 6 mai 1996 relatif aux règles de construction et d'installation de fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement autonome des maisons d'habitation, est obligatoire. Il sera conforme aux préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur sur la commune.

Le branchement gravitaire s'il est techniquement raccordable sur le réseau collectif sera obligatoire à partir de sa mise en service, sous un délai de 2 ans.

4 – Electricité – Téléphone

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, les terrains devront avoir une superficie suffisante pour assurer un système d'assainissement conforme à la réglementation d'hygiène en vigueur et suivant la filière d'assainissement autorisée.

~~Non réglementée dans les autres cas.~~

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des emprises et voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer.

Le retrait minimal est fixé à 5 mètres de l'alignement.

Des adaptations à ces dispositions pourront être admises :

- soit dans le cas de restauration, de réhabilitation ou de prolongement de bâtiments existants
- soit pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du service public.

En cas de retrait toute disposition utile sera prise pour que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect général de la voie et de ses abords (murs pignons laissés apparents, clôtures...).

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

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

La distance minimale est fixée à 5 mètres. Cette distance peut être nulle lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

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

~~Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 5 mètres. Cette distance peut être nulle lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).~~ Non réglementée

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 70% de la superficie du terrain.

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Si le terrain naturel présente une pente supérieure à 8 % au droit de la construction, les hauteurs seront mesurées par rapport à la moitié du terrain d'assiette de la construction concernée.

La hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ne pourra pas excéder 12 mètres.

Peuvent sortir du gabarit les conduits de fumée et de ventilation, les cheminées d'usine, les silos ainsi que les superstructures propres aux activités industrielles intéressées.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article ~~R111-24~~ R111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. Le cas échéant, le pétitionnaire soignera particulièrement l'implantation de la construction par rapport au relief.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...).

La publicité et l'affichage doivent être conformes aux dispositions réglementaires en vigueur. Toutes publicités, enseignes - lumineuses ou non - accrochées ou non aux façades des bâtiments ou annexes, doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments et la polychromie employée.

Les règles qui précèdent ne sont pas limitatives et pourront être complétées par des directives communales en matière d'architecture.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, ainsi que leurs abords et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

Les aires de dépôt et de stockage (non comprises les aires d'exposition) devront être occultées à la vue depuis les voies. Pour cela elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis ou paysagers (merlons plantés, haies...).

D'une manière générale, les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et être édifiées avec des matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage.

Les coloris des façades devront être en harmonie, pour les volumes principaux avec l'environnement naturel ou bâti.

Les clôtures sont autorisées, leur hauteur sera limitée à 2 mètres. De façon exceptionnelle, dans les cas de gêne sonore ou visuelle reconnue, l'édification de clôture maçonnée d'une hauteur maximale de 3 mètres pourra être admise. Celle-ci devra être traitée alors comme une façade bâtie.

ARTICLE UY 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement ;
 - pour les constructions à usage de commerces ou de bureaux: une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface ~~hors œuvre nette~~ de plancher de la construction.
 - pour les autres établissements à usage d'activité, une place de stationnement par tranche de 75m² de surface ~~hors œuvre nette~~ de plancher de la construction.
- La règle pourra être adaptée suivant les besoins de l'activité exercée et sur justification du demandeur en référence aux taux de fréquentation constatés sur des établissements similaires.

ARTICLE UY 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

~~Non réglementé~~ Sans objet

ARTICLE UY 15: LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UY 16: LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la mise en place progressive de la fibre optique sur le territoire, les nouvelles constructions nécessitant un raccordement au réseau de communications électroniques devront prévoir un fourreau de diamètre 42/45 PVC (aiguillées sans annelures).

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AU1

Caractère de la zone : les zones à urbaniser ~~sont définies conformément à l'article R.123-6. Elles~~ recouvrent des terrains destinés à être ouverts à l'urbanisation mixte (habitat, commerces et services). Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme sous forme d'opération d'ensemble (5 constructions à usage d'habitation minimum) suivant les orientations d'aménagement et le règlement.

Rappel :

1^o) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions ~~des articles L 441-1 à L 441-3~~ du code de l'urbanisme¹.

2^o) Les installations et travaux divers ~~désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme¹~~ sont soumis à autorisation conformément aux dispositions ~~des articles R 442-1 et R 442-3 du même code¹~~ du code de l'urbanisme.

3^o) Les démolitions sont soumises à autorisation, ~~conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme¹~~.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU1-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes
- les bâtiments d'exploitations agricoles ou d'élevage
- les caravanes isolées ou tout autre type d'habitat mobile
- les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique
- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrière.
- toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2
- les établissements et constructions qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, telles que les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, en application de la loi modifiée n° 76.663 du 19 juillet 1976.
- les lotissements à usage d'activité artisanale ou industrielle
- les bâtiments à usage industriel
- les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, les déchets, les vieux véhicules.
- les constructions isolées qui ne satisfont pas aux conditions de l'article 2.

ARTICLE AU1-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- La reconstruction des bâtiments ~~sinistrés détruits ou démolis~~.
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Peuvent être autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation future de la zone, de disposer à proximité des équipements publics nécessaires et du respect du schéma d'organisation concernant l'ensemble de la zone :

- La réalisation d'opérations d'aménagement ou de projets d'ensemble de constructions, correspondant au caractère de la zone, et comportant au moins 5 constructions à usage d'habitation
- Les équipements collectifs, bâtiments annexes et locaux à usage d'activité qui leur sont directement

¹ ~~Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3~~

liés (commerces, services)

- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du service public
- Les aires de stationnements.

Ces opérations seront compatibles avec le schéma d'organisation de la zone.

Seront définies des modalités :

- de traitement de la voirie, d'insertion paysagère du projet dans son environnement, d'aménagement paysager interne et d'homogénéisation du traitement du bâti.
- les équipements structurants collectifs tels que les équipements publics, sportifs, éducatifs, etc.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1-3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Voirie :

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

Si elles doivent être classées ultérieurement dans la voirie communale, les voies privées ouvertes à la circulation automobile à double sens auront une largeur minimale de 8 m d'emprise et de 5 m de chaussée.

Les fonds d'impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagés en placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 8 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs (*éventuellement en tourne-bride permettant le retournement des véhicules de secours d'incendie et de services.*)

Lorsqu'une voie en impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Lorsqu'une voie doit desservir à terme un autre terrain, chaque lotisseur ou pétitionnaire doit la réaliser jusqu'à la limite de ce terrain.

2 – Accès :

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

Le positionnement, la configuration, le nombre d'accès le long des routes départementales, devront répondre aux impératifs de sécurité liés à la circulation sur ces voies. Ils peuvent être interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

ARTICLE AU1-4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau Potable

L'alimentation en eau potable susceptible de fournir, sans préjudice pour l'environnement les consommations prévisibles, est obligatoire pour tous les établissements, installations et constructions autorisés qui la requiert.

L'existence d'un réseau public d'adduction d'eau potable n'est pas une condition à elle seule suffisante, la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent.

2 – Assainissement eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, le pétitionnaire doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions de la commune.

3 - Assainissement eaux usées

1. Le réseau collectif d'évacuation existe :

Le branchement direct sur ce réseau (sans l'intermédiaire d'appareils sanitaires) est obligatoire en application de l'article 33 du code de la Santé Publique en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées même si celles-ci doivent se rejeter dans un même réseau (système unitaire).

2. Le réseau collectif d'assainissement est projeté mais non encore réalisé (en principe système séparatif) ou à défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement :

Un dispositif d'assainissement individuel, conforme à l'arrêté interministériel du 3 mars 1982 modifié par l'arrêté du 14 septembre 1983 et l'arrêté du 6 mai 1996 relatif aux règles de construction et d'installation de fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement autonome des maisons d'habitation, est obligatoire. Il sera conforme aux préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur sur la commune.

Le branchement gravitaire, s'il est techniquement raccordable sur le réseau collectif sera obligatoire à partir de sa mise en service, sous un délai de 2 ans.

4 – Electricité – Téléphone :

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE AU1-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à l'article 4-3 ci-dessus, les terrains devront avoir une superficie suffisante pour assurer un système d'assainissement conforme à la réglementation d'hygiène en vigueur et suivant la filière d'assainissement autorisée.

~~Non réglementée dans les autres cas.~~

ARTICLE AU1-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des emprises et voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer.

En cas de disposition distincte, la valeur du retrait sera rapportée sur les documents graphiques pour la ou les parcelles concernée(s).

Le retrait minimal est fixé à 5 mètres de l'alignement. Ce retrait est porté à 15 mètres de l'axe des voies départementales.

En cas de retrait, toute disposition utile sera prise pour que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect général de la voie et de ses abords (murs pignons laissés apparents, clôtures...).

L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE AU1-7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points et jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE AU1-8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE PROPRIETE :

~~Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 6 mètres. Cette distance peut être réduite à 4 mètres lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.~~ Non réglementée

ARTICLE AU1-9 – EMPRISE AU SOL :

Non réglementée.

ARTICLE AU1-10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Si le terrain naturel présente une pente supérieure à 8 % au droit de la construction, les hauteurs seront mesurées par rapport à la moitié du terrain d'assiette de la construction concernée.

La hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ne pourra pas excéder 6 mètres.

ARTICLE AU1-11 – ASPECT EXTERIEUR

Généralités :

Conformément à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article ~~R111-24~~ R111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect général de la construction suivra le règlement de la zone ou du lotissement où elle se trouve. Une étude d'insertion paysagère sera annexée à la demande d'autorisation de construire et les traitements et aménagements nécessaires devront être prévus pour garantir l'intégration des constructions dans leur environnement.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, ainsi que leurs abords et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

Toute construction, quelle que soit son emprise et sa destination, devra s'intégrer à son environnement bâti ou naturel.

La référence à des modèles extra régionaux sera de nature à motiver un refus de permis de construire. La forme, l'implantation des constructions sur le terrain et par rapport au terrain naturel, les matériaux et les teintes choisis en façade et en couverture tiendront compte des constructions environnantes et de l'impact créé par la construction neuve sur son environnement bâti ou naturel.

Constructions à usage d'habitation de surface inférieure à 170m² (c'est à dire maisons ne nécessitant pas de recours à l'architecte :

Volumétrie :

Le plan sera rectangulaire strictement avec au besoin pour les maisons les plus importantes, une aile en retour perpendiculaire.

Les couvertures seront à deux pentes, comprises entre 33 et 40% et réalisés en tuiles canal, ou en tuiles à emboîtement imitant la tuile canal, en terre cuite d'aspect naturel et vieillie, à l'exclusion de tuiles de terre cuite vernissées.

Les pentes des croupes seront relevées par rapport aux pentes des longs pans : elles seront comprises entre 50 % et 120 %. Elles pourront être réalisées en tuiles plates.

Les toitures terrasse peuvent être autorisées si le parti architectural le justifie et si l'adoption de ce mode de couverture ne nuit pas à l'insertion de la construction dans les alignements bâtis ou dans le paysage.

Les couvertures métalliques non brillantes ou en matériaux composites sont interdites dans les secteurs déjà densément bâtis. Elles peuvent être autorisées si le parti architectural le justifie dès lors qu'elles ne nuisent pas à l'intégration des bâtiments dans l'environnement naturel ou bâti.

Les brisis et les ouvertures en combles de type lucarnes sont autorisées. La création d'un brisis devra toutefois s'adapter à l'architecture de l'immeuble qu'il couvre. Les lucarnes feront appel à un vocabulaire local.

La restauration de bâtiments existants pourra déroger à ces règles si les dispositions de la construction ne portent atteinte à l'environnement bâti ou naturel.

Les vérandas seront implantées sur les façades arrières des bâtiments et seront traitées de manière à ce que leur volume et leur style s'intègrent à la construction existante. Leur toit sera alors réalisé soit en tuile canal soit dans un matériau translucide.

Côté domaine public, elles seront traitées comme des auvents de charpente couverts en tuile et fermés par des vitres.

L'extension des constructions existantes se fera sans rupture de style et avec des matériaux similaires à la construction étendue ou en utilisant des matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables (bois, végétaux en façade, isolant thermique des parois opaques...).

Matériaux de façade :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les matériaux de façades devront avoir une teinte susceptible de s'intégrer à l'environnement bâti ou naturel. Un nuancier est disponible en mairie qui fixe les teintes admissibles pour les façades, les couvertures et les menuiseries extérieures.

Les façades en bardage de bois seront traitées de manière à présenter une teinte voisine de celle des enduits du bourg.

Les enduits seront réalisés à base de chaux naturelle et de sables locaux.

Les parements métalliques ne pourront être utilisés que très ponctuellement, si le parti architectural le justifie, ils seront mats et ne devront pas porter atteinte à l'environnement bâti ou naturel.

Les volets battants seront peints suivant le nuancier communal.

Couleur :

Les couleurs des façades, des toitures et des menuiseries extérieures se référeront au nuancier communal. Elles devront reprendre celles des maisons anciennes de Sigoulès.

Constructions à usage d'habitation de surface supérieure à 170m² (maisons pour lesquelles le recours à l'architecte est obligatoire) :

Le volume général s'inspirera de la volumétrie simple des constructions anciennes du bourg lorsque le projet se situe dans des zones déjà bâties.

Dans des secteurs naturels ou peu denses, des projets de conception moderne peuvent être autorisés dans la mesure où les éléments fournis dans le volet paysager montrent qu'ils s'intègrent dans leur environnement naturel ou bâti.

~~Les articles suivants sont identiques au chapitre précédent : emprise inférieure à 170m²~~ Les autres dispositions sont identiques à celles citées précédemment (cas où le recours à l'architecte n'est pas obligatoire)

Constructions à usage d'équipement public ou commercial :

Les constructions à usage d'équipement public ou commercial devront être implantées de manière à s'intégrer dans les tracés urbains (voirie, alignements, perspectives, ...) de la commune. Leur volumétrie sera étudiée de manière à s'intégrer à celles des alignements du bourg ou à l'environnement naturel.

Un soin particulier sera apporté au traitement des abords de la construction (clôture, plantations, traitement des sols extérieurs, éclairage,...) qui fera l'objet d'une partie du volet paysager du permis de construire.

Couverture :

La pente maximum de la couverture sera de 40%.

Sur des bâtiments de faible emprise ne nécessitant pas des surfaces libres importantes au sol (portées inférieures à 10m), on adoptera des couvertures en tuiles de terre cuite naturelle.

Lorsque la portée nécessite une couverture légère, celle-ci sera réalisée dans un matériau et une teinte compatible avec l'environnement naturel ou bâti.

Les matériaux brillants ou clairs sont interdits.

Façades :

Les matériaux et les teintes de façades choisis devront permettre une bonne intégration dans les alignements du bourg ou dans l'environnement naturel.

Dans les secteurs bâtis on se référera au nuancier communal.

Les matériaux brillants ou trop clairs sont proscrits.

Pour les bâtiments à usage industriel, artisanal ou commercial, la couleur des bardages sera choisie de manière à diminuer l'impact des bâtiments dans l'environnement. En secteur bâti, on adoptera des bardages de teintes voisines de celles des maçonneries traditionnelles ou du bois. En secteur peu dense ou non bâti, on adoptera des couleurs sombres (gris vert, ton mousse, ...). La travée purement commerciale pourra être traitée avec plus de couleurs dans la limite d'une bonne intégration au site.

Les enseignes seront implantées dans la hauteur des façades sans débord au-dessus de la ligne d'égout.

La publicité et l'affichage doivent être conformes aux dispositions réglementaires en vigueur. Toutes publicités, enseignes - lumineuses ou non - accrochées ou non aux façades des bâtiments ou annexes, doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments et la polychromie employée.

Clôtures – haies :

Les limites et les clôtures à dominante végétale seront privilégiées pour favoriser l'osmose avec la nature environnante. Les haies mono spécifiques (thuya, lauriers,...) conduisant à la banalisation de l'urbanisation sont à bannir. On leur préférera des haies champêtres à essences locales variées, caduques et persistantes.

Les murs sont interdits en façade des voies, seuls les murs –bahuts sont autorisés, leur hauteur ne pourra excéder 0,50 m et la hauteur totale des clôtures 2 mètres.

Chaque terrain devra laisser, sur le domaine privé, un emplacement de 5 mètres par 5 mètres minimum, ouvert sur la voie pour le stationnement d'un véhicule.

ARTICLE AU1-12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement ;
 - pour les lotissements ou ensembles de logements il devra être créé, en plus, une aire de stationnement sur l'espace public à raison d'une demie place par logement ;
- Le stationnement n'est pas réglementé dans les autres cas.

ARTICLE AU1-13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Chaque opération devra aménager des espaces verts d'un seul tenant représentant au moins 5% de la superficie totale de l'opération.

Dans le cadre d'aménagement supérieur à 5 hectares, ces espaces verts seront répartis en plusieurs îlots (1 maximum par tranche de 5 ha).

L'ensemble des espaces verts collectifs devra être laissé en libre accès pour les usages piétons et vélos.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone AU1 est fixé à 0,30.~~

~~Il n'est pas fixé de COS pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.~~

Sans objet

ARTICLE AU1 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AU1 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la mise en place progressive de la fibre optique sur le territoire, les nouvelles constructions nécessitant un raccordement au réseau de communications électroniques devront prévoir un fourreau de diamètre 42/45 PVC (aiguillées sans anneaux).

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AU2

Caractère de la zone : les zones à urbaniser ~~sont définies conformément à l'article R123-6. Elles~~ recouvrent des terrains destinés à être ouverts à l'urbanisation mixte (habitat, commerces et services). Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

La zone comprend un secteur **AU2p** : il recouvre les unités de la zone situées dans le périmètre des zones sensibles dans lesquelles la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service de l'Archéologie) doit être saisie pour avis lors du dépôt d'un certificat d'urbanisme, d'un permis de construire, d'installations et travaux divers. La liste et la localisation de ces zones connues à ce jour est à consulter dans le rapport de présentation mais ne peut être considérée en aucun cas comme exhaustive

Rappel :

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles ~~L441-1 à L441-3~~ du code de l'urbanisme¹.
- 2) Les installations et travaux divers ~~désignés à l'article R442-2 du code de l'urbanisme¹~~ sont soumis à autorisation conformément aux dispositions ~~des articles R442-1 et R442-3 du même code¹~~ du code de l'urbanisme.
- 3) Les démolitions sont soumises à autorisation ~~, conformément aux articles L430-1 alinéa d et L430-2 à L430-9 du code de l'urbanisme¹.~~

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU2-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes
- les bâtiments d'exploitations agricoles ou d'élevage
- les caravanes isolées ou tout autre type d'habitat mobile
- les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique
- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrière.
- toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.
- les établissements et constructions qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, telles que les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, en application de la loi modifiée n° 76-663 du 19 juillet 1976.
- les lotissements à usage d'activité artisanale ou industrielle
- les bâtiments à usage industriel
- les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, les déchets, les vieux véhicules.

ARTICLE AU2-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis :

- La reconstruction **à l'identique** de bâtiments sinistrés **détruits ou démolis**,
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

¹ - Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3

Sont admises toutes les constructions (y compris isolées) et installations répondant au caractère du secteur concerné lorsque les infrastructures existantes à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter et sous réserve de prévenir et éviter les éventuelles nuisances engendrées notamment dans le cas des équipements publics, services, commerces et artisanats.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU2-3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Voirie :

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

Si elles doivent être classées ultérieurement dans la voirie communale, les voies privées ouvertes à la circulation automobile à double sens auront une largeur minimale de 8 m d'emprise et de 5 m de chaussée.

Les fonds d'impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagés en placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 8 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs (*éventuellement en tourne- bride permettant le retournement des véhicules de secours d'incendie et de services.*)

Lorsqu'une voie en impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Lorsqu'une voie doit desservir à terme un autre terrain, chaque lotisseur ou pétitionnaire doit la réaliser jusqu'à la limite de ce terrain.

2 – Accès :

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

Le positionnement, la configuration, le nombre d'accès le long des routes départementales, devront répondre aux impératifs de sécurité liés à la circulation sur ces voies. Ils peuvent être interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

ARTICLE AU2-4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau Potable

L'alimentation en eau potable susceptible de fournir, sans préjudice pour l'environnement les consommations prévisibles, est obligatoire pour tous les établissements, installations et constructions autorisés qui la requiert.

L'existence d'un réseau public d'adduction d'eau potable n'est pas une condition à elle seule suffisante, la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent.

2 – Assainissement eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, le pétitionnaire doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions de la commune.

3 – Assainissement eaux usées

1. Le réseau collectif d'évacuation existe :

Le branchement direct sur ce réseau (sans l'intermédiaire d'appareils sanitaires) est obligatoire en application de l'article 33 du code de la Santé Publique en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées même si celles-ci doivent se rejeter dans un même réseau (système unitaire).

2. Le réseau collectif d'assainissement est projeté mais non encore réalisé (en principe système séparatif) ou à défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement.

Un dispositif d'assainissement individuel, conforme à l'arrêté interministériel du 3 mars 1982 modifié par l'arrêté du 14 septembre 1983 et l'arrêté du 6 mai 1996 relatif aux règles de construction et d'installation de fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement autonome des maisons d'habitation, est obligatoire. Il sera conforme aux préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur sur la commune.

Le branchement gravitaire, s'il est techniquement raccordable sur le réseau collectif sera obligatoire à partir de sa mise en service, sous un délai de 2 ans.

4 – Electricité – Téléphone :

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE AU2-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à l'article 4-3 ci-dessus, les terrains devront avoir une superficie suffisante pour assurer un système d'assainissement conforme à la réglementation d'hygiène en vigueur et suivant la filière d'assainissement autorisée.

~~Non réglementée dans les autres cas.~~

ARTICLE AU2-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des emprises et voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer.

En cas de disposition distincte, la valeur du retrait sera rapportée sur les documents graphiques pour la ou les parcelles concernée(s).

Le retrait minimal est fixé à 5 mètres de l'alignement. Ce retrait est porté à 15 mètres de l'axe des voies départementales.

En cas de retrait, toute disposition utile sera prise pour que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect général de la voie et de ses abords (murs pignons laissés apparents, clôtures...).

L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE AU2-7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points et jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE AU2-8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE PROPRIETE :

~~Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 6 mètres. Cette distance peut être réduite à 4 mètres lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.~~ Non réglementée

ARTICLE AU2-9 – EMPRISE AU SOL :

Non réglementée.

ARTICLE AU2-10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Si le terrain naturel présente une pente supérieure à 8 % au droit de la construction, les hauteurs seront mesurées par rapport à la moitié du terrain d'assiette de la construction concernée.

La hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ne pourra pas excéder 6 mètres.

ARTICLE AU2-11 – ASPECT EXTERIEUR

Généralités :

Conformément à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article ~~R111-24~~ R111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect général de la construction suivra le règlement de la zone ou du lotissement où elle se trouve. Une étude d'insertion paysagère sera annexée à la demande d'autorisation de construire et les traitements et aménagements nécessaires devront être prévus pour garantir l'intégration des constructions dans leur environnement.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, ainsi que leurs abords et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

Toute construction, quelle que soit son emprise et sa destination, devra s'intégrer à son environnement bâti ou naturel.

La référence à des modèles extra régionaux sera de nature à motiver un refus de permis de construire.

La forme, l'implantation des constructions sur le terrain et par rapport au terrain naturel, les matériaux et les teintes choisis en façade et en couverture tiendront compte des constructions environnantes et de l'impact créé par la construction neuve sur son environnement bâti ou naturel.

Constructions à usage d'habitation de surface inférieure à 170m² (c'est à dire maisons ne nécessitant pas de recours à l'architecte) :

Volumétrie :

Le plan sera rectangulaire strictement avec au besoin pour les maisons les plus importantes, une aile en retour perpendiculaire.

Les couvertures seront à deux pentes, comprises entre 33 et 40% et réalisés en tuiles canal, ou en tuiles à emboîtement imitant la tuile canal, en terre cuite d'aspect naturel et vieillie, à l'exclusion de tuiles de terre cuite vernissées.

Les pentes des croupes seront relevées par rapport au pente des longs pans : elles seront comprises entre 50 % et 120 %. Elles pourront être réalisées en tuiles plates.

Les toitures terrasse peuvent être autorisées si le parti architectural le justifie et si l'adoption de ce mode de couverture ne nuit pas à l'insertion de la construction dans les alignements bâtis ou dans le paysage.

Les couvertures métalliques non brillantes ou en matériaux composites sont interdites dans les secteurs déjà densément bâtis. Elles peuvent être autorisées si le parti architectural le justifie dès lors qu'elles ne nuisent pas à l'intégration des bâtiments dans l'environnement naturel ou bâti.

Les brisis et les ouvertures en combles de type lucarnes sont autorisées. La création d'un brisis devra toutefois s'adapter à l'architecture de l'immeuble qu'il couvre. Les lucarnes feront appel à un vocabulaire local.

La restauration de bâtiments existants pourra déroger à ces règles si les dispositions de la construction ne portent atteinte à l'environnement bâti ou naturel.

Les vérandas seront implantées sur les façades arrières des bâtiments et seront traitées de manière à ce que leur volume et leur style s'intègrent à la construction existante. Leur toit sera alors réalisé soit en tuile canal soit dans un matériau translucide.

Côté domaine public, elles seront traitées comme des auvents de charpente couverts en tuile et fermés par des vitres.

L'extension des constructions existantes se fera sans rupture de style et avec des matériaux similaires à la construction étendue ou en utilisant des matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables (bois, végétaux en façade, isolant thermique des parois opaques...).

Matériaux de façade :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les matériaux de façades devront avoir une teinte susceptible de s'intégrer à l'environnement bâti ou naturel. Un nuancier est disponible en mairie qui fixe les teintes admissibles pour les façades, les couvertures et les menuiseries extérieures.

Les façades en bardage de bois seront traitées de manière à présenter une teinte voisine de celle des enduits du bourg.

Les enduits seront réalisés à base de chaux naturelle et de sables locaux.

Les parements métalliques ne pourront être utilisés que très ponctuellement, si le parti architectural le justifie, ils seront mats et ne devront pas porter atteinte à l'environnement bâti ou naturel.

Les volets battants seront peints suivant le nuancier communal.

Couleur :

Les couleurs des façades, des toitures et des menuiseries extérieures se référeront au nuancier communal. Elles devront reprendre celles des maisons anciennes de Sigoulès.

Constructions à usage d'habitation de surface supérieure à 170m² (maisons pour lesquelles le recours à l'architecte est obligatoire) :

Le volume général s'inspirera de la volumétrie simple des constructions anciennes du bourg lorsque le projet se situe dans des zones déjà bâties.

Dans des secteurs naturels ou peu denses, des projets de conception moderne peuvent être autorisés dans la mesure où les éléments fournis dans le volet paysager montrent qu'ils s'intègrent dans leur environnement naturel ou bâti.

~~(Les articles suivants sont identiques au chapitre précédent : emprise inférieure à 170m²)~~

Les autres dispositions sont identiques à celles citées précédemment (cas où le recours à l'architecte n'est pas obligatoire)

Constructions à usage d'équipement public ou commercial :

Les constructions à usage d'équipement public ou commercial devront être implantées de manière à s'intégrer dans les tracés urbains (voirie, alignements, perspectives, ...) de la commune.

Leur volumétrie sera étudiée de manière à s'intégrer à celles des alignements du bourg ou à l'environnement naturel.

Un soin particulier sera apporté au traitement des abords de la construction (clôture, plantations, traitement des sols extérieurs, éclairage,...) qui fera l'objet d'une partie du volet paysager du permis de construire.

Couverture :

La pente maximum de la couverture sera de 40%.

Sur des bâtiments de faible emprise ne nécessitant pas des surfaces libres importantes au sol (portées inférieures à 10m), on adoptera des couvertures en tuiles de terre cuite naturelle.

Lorsque la portée nécessite une couverture légère, celle-ci sera réalisée dans un matériau et une teinte compatible avec l'environnement naturel ou bâti.

Les matériaux brillants ou clairs sont interdits.

Façades :

Les matériaux et les teintes de façades choisis devront permettre une bonne intégration dans les alignements du bourg ou dans l'environnement naturel.

Dans les secteurs bâtis on se référera au nuancier communal.

Les matériaux brillants ou trop clairs sont proscrits.

Pour les bâtiments à usage industriel, artisanal ou commercial, la couleur des bardages sera choisie de manière à diminuer l'impact des bâtiments dans l'environnement. En secteur bâti, on adoptera des bardages de teintes voisines de celles des maçonneries traditionnelles ou du bois. En secteur peu dense ou non bâti, on adoptera des couleurs sombres (gris vert, ton mousse, ...). La travée purement commerciale pourra être traitée avec plus de couleurs dans la limite d'une bonne intégration au site.

Les enseignes seront implantées dans la hauteur des façades sans débord au-dessus de la ligne d'égout.

La publicité et l'affichage doivent être conformes aux dispositions réglementaires en vigueur. Toutes publicités, enseignes - lumineuses ou non - accrochées ou non aux façades des bâtiments ou annexes, doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments et la polychromie employée.

Clôtures – haies :

Les limites et les clôtures à dominante végétale seront privilégiées pour favoriser l'osmose avec la nature environnante. Les haies mono spécifiques (thuya, laurière,...) conduisant à la banalisation de l'urbanisation sont à bannir. On leur préférera des haies champêtres à essences locales variées, caduques et persistantes.

Les murs sont interdits en façade des voies, seuls les murs–bahuts sont autorisés, leur hauteur ne pourra excéder 0,50 mètre et la hauteur totale des clôtures 2 mètres.

Chaque terrain devra laisser, sur le domaine privé, un emplacement de 5 mètres par 5 mètres minimum, ouvert sur la voie pour le stationnement d'un véhicule.

ARTICLE AU2-12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement ;
- pour les lotissements ou ensembles de logements il devra être créé, en plus, une aire de stationnement sur l'espace public à raison d'une demie place par logement ;

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

ARTICLE AU2-13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AU2-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

~~Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone AU1 est fixé à 0,30. Il n'est pas fixé de COS pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure. — Sans objet~~

ARTICLE AU2 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AU2 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la mise en place progressive de la fibre optique sur le territoire, les nouvelles constructions nécessitant un raccordement au réseau de communications électroniques devront prévoir un fourreau de diamètre 42/45 PVC (aiguillées sans annelures).

TITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AU3

Caractère de la zone : ~~Les zones à urbaniser sont définies conformément à l'article R.123-6.~~ La zone AU3 comprend les terrains naturels destinés à une urbanisation ultérieure.

La municipalité souhaitant développer en priorité les secteurs AU1 et AU2 diffère l'urbanisation de ce secteur.

De plus, les voies publiques et les réseaux n'ayant pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure de modification ou de révision du PLU.

Rappel :

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, ~~conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme~~⁺.

2°) Les installations et travaux divers ~~désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme~~⁺ sont soumis à autorisation ~~conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code~~⁺.

3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, ~~conformément aux articles L430-1 alinéa d et L430-2 à L430-9 du code de l'urbanisme~~⁺.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU3-1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes
- les bâtiments d'exploitations agricoles ou d'élevage
- les caravanes isolées ou tout autre type d'habitat mobile
- les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique
- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrière.
- toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2
- les établissements et constructions qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation, telles que les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, en application de la loi modifiée n° 76.663 du 19 juillet 1976.
- les lotissements à usage d'activité artisanale ou industrielle
- les bâtiments à usage industriel
- les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, les déchets, les vieux véhicules.
- les constructions isolées qui ne satisfont pas aux conditions de l'article 2.

ARTICLE AU3-2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés détruits ou démolis
- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Peuvent être autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation future de la zone, de disposer à proximité des équipements publics nécessaires et du respect du schéma d'organisation concernant l'ensemble de la zone :

- La réalisation d'opérations d'aménagement ou de projets d'ensemble de constructions, correspondant au caractère de la zone, et comportant au moins 5 constructions à usage d'habitation

⁺ ~~Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3~~

- Les équipements collectifs, bâtiments annexes et locaux à usage d'activité qui leur sont directement liés (commerces, services)
- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du service public
- Les aires de stationnements.

Ces opérations seront compatibles avec le schéma d'organisation de la zone.

Seront définies des modalités :

- de traitement de la voirie, d'insertion paysagère du projet dans son environnement, d'aménagement paysager interne et d'homogénéisation du traitement du bâti.
- les équipements structurants collectifs tels que les équipements publics, sportifs, éducatifs, etc.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3-3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Voirie :

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

Si elles doivent être classées ultérieurement dans la voirie communale, les voies privées ouvertes à la circulation automobile à double sens auront une largeur minimale de 8 m d'emprise et de 5 m de chaussée.

Les fonds d'impasse desservant plus de trois logements doivent être aménagés en placettes dont la surface devra permettre au moins l'inscription d'un cercle de 8 mètres de rayon, non comptée la largeur des trottoirs (*éventuellement en tourne- bride permettant le retournement des véhicules de secours d'incendie et de services.*)

Lorsqu'une voie en impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Lorsqu'une voie doit desservir à terme un autre terrain, chaque lotisseur ou pétitionnaire doit la réaliser jusqu'à la limite de ce terrain.

2 – Accès :

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

Le positionnement, la configuration, le nombre d'accès le long des routes départementales, devront répondre aux impératifs de sécurité liés à la circulation sur ces voies. Ils peuvent être interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

ARTICLE AU3-4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau Potable

L'alimentation en eau potable susceptible de fournir, sans préjudice pour l'environnement les consommations prévisibles, est obligatoire pour tous les établissements, installations et constructions autorisés qui la requiert.

L'existence d'un réseau public d'adduction d'eau potable n'est pas une condition à elle seule suffisante, la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent.

2 – Assainissement eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, le pétitionnaire doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions de la commune.

3 – Assainissement eaux usées

Le réseau collectif d'évacuation existe :

Le branchement direct sur ce réseau (sans l'intermédiaire d'appareils sanitaires) est obligatoire en application de l'article 33 du code de la Santé Publique en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées même si celles-ci doivent se rejeter dans un même réseau (système unitaire).

Le réseau collectif d'assainissement est projeté mais non encore réalisé (en principe système séparatif) ou à défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement.

Un dispositif d'assainissement individuel, conforme à l'arrêté interministériel du 3 mars 1982 modifié par l'arrêté du 14 septembre 1983 et l'arrêté du 6 mai 1996 relatif aux règles de construction et d'installation de fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement autonome des maisons d'habitation, est obligatoire. Il sera conforme aux préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur sur la commune.

Le branchement gravitaire, s'il est techniquement raccordable sur le réseau collectif sera obligatoire à partir de sa mise en service, sous un délai de 2 ans.

4 – Electricité – Téléphone :

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE AU3-5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à l'article 4-3 ci-dessus, les terrains devront avoir une superficie suffisante pour assurer un système d'assainissement conforme à la réglementation d'hygiène en vigueur et suivant la filière d'assainissement autorisée.

~~Non réglementée dans les autres cas.~~

ARTICLE AU3-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des emprises et voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer.

En cas de disposition distincte, la valeur du retrait sera rapportée sur les documents graphiques pour la ou les parcelles concernée(s).

Le retrait minimal est fixé à 5 mètres de l'alignement. Ce retrait est porté à 15 m de l'axe des voies départementales.

En cas de retrait, toute disposition utile sera prise pour que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect général de la voie et de ses abords (murs pignons laissés apparents, clôtures...).

L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE AU3-7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE AU3-8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE PROPRIETE :

~~Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 6 mètres. Cette distance peut être réduite à 4 mètres lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas de pièce habitable ou assimilée.~~ Non réglementée

ARTICLE AU3-9 – EMPRISE AU SOL :

Non réglementée.

ARTICLE AU3-10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Si le terrain naturel présente une pente supérieure à 8 % au droit de la construction, les hauteurs seront mesurées par rapport à la moitié du terrain d'assiette de la construction concernée.

La hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ne pourra pas excéder 6 mètres.

ARTICLE AU3-11 – ASPECT EXTERIEUR

Généralités :

Conformément à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article ~~R-111-24~~ R111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect général de la construction suivra le règlement de la zone ou du lotissement où elle se trouve. Une étude d'insertion paysagère sera annexée à la demande d'autorisation de construire et les traitements et aménagements nécessaires devront être prévus pour garantir l'intégration des constructions dans leur environnement.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, ainsi que leurs abords et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

Toute construction, quelle que soit son emprise et sa destination, devra s'intégrer à son environnement bâti ou naturel.

La référence à des modèles extra régionaux sera de nature à motiver un refus de permis de construire.

La forme, l'implantation des constructions sur le terrain et par rapport au terrain naturel, les matériaux et les teintes choisis en façade et en couverture tiendront compte des constructions environnantes et de l'impact créé par la construction neuve sur son environnement bâti ou naturel.

Constructions à usage d'habitation de surface inférieure à 170m² (c'est à dire maisons ne nécessitant pas de recours à l'architecte) :

Volumétrie :

Le plan sera rectangulaire strictement avec au besoin pour les maisons les plus importantes, une aile en retour perpendiculaire.

Les couvertures seront à deux pentes, comprises entre 33 et 40% et réalisés en tuiles canal, ou en tuiles à emboîtement imitant la tuile canal, en terre cuite d'aspect naturel et vieillie, à l'exclusion de tuiles de terre cuite vernissées.

Les pentes des croupes seront relevées par rapport au pente des longs pans : elles seront comprises entre 50 % et 120 %. Elles pourront être réalisées en tuiles plates.

Les toitures terrasse peuvent être autorisées si le parti architectural le justifie et si l'adoption de ce mode de couverture ne nuit pas à l'insertion de la construction dans les alignements bâtis ou dans le paysage.

Les couvertures métalliques non brillantes ou en matériaux composites sont interdites dans les secteurs déjà densément bâtis. Elles peuvent être autorisées si le parti architectural le justifie dès lors qu'elles ne nuisent pas à l'intégration des bâtiments dans l'environnement naturel ou bâti.

Les brisis et les ouvertures en combles de type lucarnes sont autorisées. La création d'un brisis devra toutefois s'adapter à l'architecture de l'immeuble qu'il couvre. Les lucarnes feront appel à un vocabulaire local.

La restauration de bâtiments existants pourra déroger à ces règles si les dispositions de la construction ne portent atteinte à l'environnement bâti ou naturel.

Les vérandas seront implantées sur les façades arrières des bâtiments et seront traitées de manière à ce que leur volume et leur style s'intègrent à la construction existante. Leur toit sera alors réalisé soit en tuile canal soit dans un matériau translucide.

Côté domaine public, elles seront traitées comme des auvents de charpente couverts en tuile et fermés par des vitres.

L'extension des constructions existantes se fera sans rupture de style et avec des matériaux similaires à la construction étendue ou en utilisant des matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables (bois, végétaux en façade, isolant thermique des parois opaques...).

Matériaux de façade :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les matériaux de façades devront avoir une teinte susceptible de s'intégrer à l'environnement bâti ou naturel. Un nuancier est disponible en mairie qui fixe les teintes admissibles pour les façades, les couvertures et les menuiseries extérieures.

Les façades en bardage de bois seront traitées de manière à présenter une teinte voisine de celle des enduits du bourg.

Les enduits seront réalisés à base de chaux naturelle et de sables locaux.

Les parements métalliques ne pourront être utilisés que très ponctuellement, si le parti architectural le justifie, ils seront mats et ne devront pas porter atteinte à l'environnement bâti ou naturel.

Les volets battants seront peints suivant le nuancier communal.

Couleur :

Les couleurs des façades, des toitures et des menuiseries extérieures se référeront au nuancier communal. Elles devront reprendre celles des maisons anciennes de Sigoulès.

Constructions à usage d'habitation de surface supérieure à 170m² (maisons pour lesquelles le recours à l'architecte est obligatoire) :

Le volume général s'inspirera de la volumétrie simple des constructions anciennes du bourg lorsque le projet se situe dans des zones déjà bâties.

Dans des secteurs naturels ou peu denses, des projets de conception moderne peuvent être autorisés dans la mesure où les éléments fournis dans le volet paysager montrent qu'ils s'intègrent dans leur environnement naturel ou bâti.

~~(Les articles suivants sont identiques au chapitre précédent : emprise inférieure à 170m²)~~

Les autres dispositions sont identiques à celles citées précédemment (cas où le recours à l'architecte n'est pas obligatoire)

Constructions à usage d'équipement public ou commercial :

Les constructions à usage d'équipement public ou commercial devront être implantées de manière à s'intégrer dans les tracés urbains (voirie, alignements, perspectives, ...) de la commune.

Leur volumétrie sera étudiée de manière à s'intégrer à celles des alignements du bourg ou à l'environnement naturel.

Un soin particulier sera apporté au traitement des abords de la construction (clôture, plantations, traitement des sols extérieurs, éclairage,...) qui fera l'objet d'une partie du volet paysager du permis de construire.

Couverture :

La pente maximum de la couverture sera de 40%.

Sur des bâtiments de faible emprise ne nécessitant pas des surfaces libres importantes au sol (portées inférieures à 10m), on adoptera des couvertures en tuiles de terre cuite naturelle.

Lorsque la portée nécessite une couverture légère, celle-ci sera réalisée dans un matériau et une teinte compatible avec l'environnement naturel ou bâti.

Les matériaux brillants ou clairs sont interdits.

Façades :

Les matériaux et les teintes de façades choisis devront permettre une bonne intégration dans les alignements du bourg ou dans l'environnement naturel.

Dans les secteurs bâtis on se référera au nuancier communal.

Les matériaux brillants ou trop clairs sont proscrits.

Pour les bâtiments à usage industriel, artisanal ou commercial, la couleur des bardages sera choisie de manière à diminuer l'impact des bâtiments dans l'environnement. En secteur bâti, on adoptera des bardages de teintes voisines de celles des maçonneries traditionnelles ou du bois. En secteur peu dense ou non bâti, on adoptera des couleurs sombres (gris vert, ton mousse, ...). La travée purement commerciale pourra être traitée avec plus de couleurs dans la limite d'une bonne intégration au site.

Les enseignes seront implantées dans la hauteur des façades sans débord au-dessus de la ligne d'égout.

La publicité et l'affichage doivent être conformes aux dispositions réglementaires en vigueur. Toutes publicités, enseignes - lumineuses ou non - accrochées ou non aux façades des bâtiments ou annexes, doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments et la polychromie employée.

Clôtures – haies :

Les limites et les clôtures à dominante végétale seront privilégiées pour favoriser l'osmose avec la nature environnante. Les haies monospécifiques (thuya, laurière,...) conduisant à la banalisation de l'urbanisation sont à bannir. On leur préférera des haies champêtres à essences locales variées, caduques et persistantes.

Les murs sont interdits en façade des voies, seuls les murs –bahuts sont autorisés, leur hauteur ne pourra excéder 0,50 mètre et la hauteur totale des clôtures 2 mètres.

Chaque terrain devra laisser, sur le domaine privé, un emplacement de 5 m par 5 m minimum, ouvert sur la voie pour le stationnement d'un véhicule.

ARTICLE AU3-12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement ;
- pour les lotissements ou ensembles de logements il devra être créée, en plus, une aire de stationnement sur l'espace public à raison d'une demie place par logement ;

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

ARTICLE AU3-13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Chaque opération devra aménager des espaces verts d'un seul tenant représentant au moins 5% de la superficie totale de l'opération.

Dans le cadre d'aménagement supérieur à 5 hectares, ces espaces verts seront répartis en plusieurs îlots (1 maximum par tranche de 5 ha).

L'ensemble des espaces verts collectifs devra être laissé en libre accès pour les usages piétons et vélos.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AU3-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

~~Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone AU3 est fixé à 0,30.~~

~~Il n'est pas fixé de COS pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.~~

Sans objet

ARTICLE AU3 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AU3 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la mise en place progressive de la fibre optique sur le territoire, les nouvelles constructions nécessitant un raccordement au réseau de communications électroniques devront prévoir un fourreau de diamètre 42/45 PVC (aiguillées sans annelures).

TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUY

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone à urbaniser recouvrant des terrains à caractère nature, destinés à être ouverts à l'urbanisation et affectés spécialement aux constructions à usage d'activités économiques de type artisanal, industriel, commercial ou de service.

Rappel :

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions ~~des articles L 441-1 à L 441-3~~ du code de l'urbanisme¹.

2) Les installations et travaux divers ~~désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme¹~~ sont soumis à autorisation conformément aux dispositions ~~des articles R 442-1 et R 442-3 du même code¹~~ du code de l'urbanisme.

3) Les démolitions sont soumises à autorisation, ~~conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme¹~~.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les terrains de camping et de stationnement de caravanes
- les bâtiments d'exploitations agricoles ou d'élevage
- les caravanes isolées ou tout autre type d'habitat mobile
- les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique
- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrière.

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2, notamment :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne répondant pas aux conditions fixées par l'article 2
- Les lotissements à usage d'habitation
- Les constructions et équipements d'hébergement et d'accueil destinés au tourisme ou aux loisirs.

ARTICLE AUY 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis :

La reconstruction à l'identique des bâtiments ~~sinistrés détruits ou démolis~~.

L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Ne sont admises que les constructions et utilisations du sol destinés aux usages suivants sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation future de la zone :

- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, bureaux et services,
- Commerces et artisanats,
- Industries,
- Entrepôts bureaux et annexes liés aux activités autorisées,
- Lotissement à usage d'activité industrielle ou commerciale,
- Stationnements,
- Bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance ou le gardiennage des établissements,
- Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration en application à la loi modifiée 76-663 du 19 juillet 1976 et de ses textes d'application.

¹ ~~Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3~~

- Déchetterie

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ménagères, véhicules désaffectés sont soumis à autorisation.

Le cas échéant, les terrains où le dépôt est autorisé doivent être aménagés et entretenus de telle manière que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUJ 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1. Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, notamment aux véhicules lourds, et à ceux des services publics de faire facilement demi-tour.

Si elles doivent être classées ultérieurement dans la voirie communale, les voies privées ouvertes à la circulation automobile auront une largeur minimale de 12 m d'emprise et de 6 m de chaussée. Cette largeur peut être ramenée à 10m en cas de busage des fossés latéraux à la voie. Ces voies doivent être adaptées à la circulation des poids lourds

2. Accès

En application de l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, visibilité, giration des véhicules lourds qui doivent pouvoir entrer et sortir sans manœuvre,...

Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée, leur clôture ne doive pas créer de gêne à la circulation publique.

ARTICLE AUJ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau Potable et Protection Incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution en eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes.

L'existence d'un réseau public d'adduction d'eau potable n'est pas une condition à elle seule suffisante, la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

2 - Assainissement Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, le pétitionnaire doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions de la commune.

3 - Assainissement Eaux Usées

1. Le réseau collectif d'évacuation existe :

Le branchement direct sur ce réseau (sans l'intermédiaire d'appareils sanitaires) est obligatoire en application de l'article 33 du code de la Santé publique en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées même si celles-ci doivent se rejeter dans un même réseau (système unitaire).

2. Le réseau collectif d'assainissement est projeté mais non encore réalisé ou à défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement :

Un dispositif d'assainissement individuel, conforme à l'arrêté interministériel du 3 mars 1982 modifié par l'arrêté du 14 septembre 1983 et l'arrêté du 6 mai 1996 relatif aux règles de construction et d'installation de fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement autonome des maisons d'habitation, est obligatoire. Il sera conforme aux préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur sur la commune.

Le branchement gravitaire s'il est techniquement raccordable sur le réseau collectif sera obligatoire à partir de sa mise en service, sous un délai de 2 ans.

4 – Electricité – Téléphone

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE AUY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, les terrains devront avoir une superficie suffisante pour assurer un système d'assainissement conforme à la réglementation d'hygiène en vigueur et suivant la filière d'assainissement autorisée.

~~Non réglementée dans les autres cas. ———~~

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des emprises et voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer.

Le retrait minimal est fixé à 5 mètres de l'alignement.

Des adaptations à ces dispositions pourront être admises :

- soit dans le cas de restauration, de réhabilitation ou de prolongement de bâtiments existants
- soit pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du service public.

En cas de retrait toute disposition utile sera prise pour que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect général de la voie et de ses abords (murs pignons laissés apparents, clôtures...).

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

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

La distance minimale est fixée à 5 mètres. Cette distance peut être nulle lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

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

~~Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 5 mètres. Cette distance peut être nulle lorsque des mesures sont prises pour éviter~~

~~la propagation des incendies (murs coupe-feu).~~ Non réglementée

ARTICLE AUY 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 70% de la superficie du terrain.

ARTICLE AUY 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Si le terrain naturel présente une pente supérieure à 8 % au droit de la construction, les hauteurs seront mesurées par rapport à la moitié du terrain d'assiette de la construction concernée.

La hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ne pourra pas excéder 12 mètres.

Peuvent sortir du gabarit les conduits de fumée et de ventilation, les cheminées d'usine, les silos ainsi que les superstructures propres aux activités industrielles intéressées.

ARTICLE AUY 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article ~~R111-21~~ R111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments **ou ouvrages** à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. Le cas échéant, le pétitionnaire soignera particulièrement l'implantation de la construction par rapport au relief.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...).

Les règles qui précèdent ne sont pas limitatives et pourront être complétées par des directives communales en matière d'architecture.

Les constructions à usage d'équipement public ou commercial devront être implantées de manière à s'intégrer dans les tracés urbains (voirie, alignements, perspectives, ...) de la commune.

Leur volumétrie sera étudiée de manière à s'intégrer à celles des alignements du bourg ou à l'environnement naturel.

Couverture :

La pente maximum de la couverture sera de 40%.

Sur des bâtiments de faible emprise ne nécessitant pas des surfaces libres importantes au sol (portées inférieures à 10 m), on adoptera des couvertures en tuiles de terre cuite naturelle.

Lorsque la portée nécessite une couverture légère, celle-ci sera réalisée dans un matériau et une teinte compatible avec l'environnement naturel ou bâti.

Les matériaux brillants ou clairs sont interdits.

Façades :

Les matériaux et les teintes de façades choisis devront permettre une bonne intégration dans les alignements du bourg ou dans l'environnement naturel.

Dans les secteurs bâtis on se référera au nuancier communal.

Les matériaux brillants ou trop clairs sont proscrits.

Pour les bâtiments à usage industriel, artisanal ou commercial, la couleur des bardages sera choisie de manière à diminuer l'impact des bâtiments dans l'environnement. En secteur bâti, on adoptera des bardages de teintes voisines de celles des maçonneries traditionnelles ou du bois. En secteur peu dense ou non bâti, on adoptera des couleurs sombres (gris vert, ton mousse, ...). La travée purement commerciale pourra être traitée avec plus de couleurs dans la limite d'une bonne intégration au site.

Les enseignes seront implantées dans la hauteur des façades sans débord au-dessus de la ligne d'égout.

La publicité et l'affichage doivent être conformes aux dispositions réglementaires en vigueur. Toutes publicités, enseignes - lumineuses ou non - accrochées ou non aux façades des bâtiments ou annexes, doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments et la polychromie employée.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, ainsi que leurs abords et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

Les aires de dépôt et de stockage (non comprises les aires d'exposition) devront être occultées à la vue depuis les voies. Pour cela elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis ou paysagers (merlons plantés, haies...)

Les clôtures sont autorisées, leur hauteur sera limitée à 2 mètres.

De façon exceptionnelle, dans les cas de gêne sonore ou visuelle reconnue, l'édification de clôture maçonnée d'une hauteur maximale de 3 mètres pourra être admise. Celle-ci devra être traitée alors comme une façade bâtie.

Un soin particulier sera apporté au traitement des abords de la construction (clôture, plantations, traitement des sols extérieurs, éclairage,...) qui fera l'objet d'une partie du volet paysager du permis de construire.

ARTICLE AU12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage de commerces ou de bureaux: une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface ~~hors œuvre nette~~ de plancher de la construction.
- pour les autres établissements à usage d'activité, une place de stationnement par tranche de 75m² de surface ~~hors œuvre nette~~ de plancher de la construction.

La règle pourra être adaptée suivant les besoins de l'activité exercée et sur justification du demandeur en référence aux taux de fréquentation constatés sur des établissements similaires.

ARTICLE AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

~~Non réglementé~~ Sans objet

ARTICLE AUY 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE AUY 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la mise en place progressive de la fibre optique sur le territoire, les nouvelles constructions nécessitant un raccordement au réseau de communications électroniques devront prévoir un fourreau de diamètre 42/45 PVC (aiguillées sans annelures).

TITRE IX : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A

Caractère de la zone : la zone A correspond à une zone naturelle protégée pour préserver l'activité agricole en raison de la richesse du potentiel agronomique, biologique et/ou économique de ses terres affectées à la culture et/ou à l'élevage.

~~Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.~~

La zone comprend un secteur **Ap** : il recouvre les unités :

- de la zone situées dans le périmètre des zones sensibles dans lesquelles la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service de l'Archéologie) doit être saisie pour avis lors du dépôt d'un certificat d'urbanisme, d'un permis de construire, d'installations et travaux divers. La liste et la localisation de ces zones connues à ce jour est à consulter dans le rapport de présentation mais ne peut être considérée en aucun cas comme exhaustive
- de la zone incluse dans le périmètre de protection de l'église de Lestignac, soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, ~~au S.D.A.P~~ à l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de la Dordogne en matière de construction et d'édification de clôture.

Rappel :

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions ~~des articles L441-1 à L441-3~~ du code de l'urbanisme¹.

2) Les installations et travaux divers ~~désignés à l'article R442-2 du code de l'urbanisme⁺~~ sont soumis à autorisation conformément aux dispositions ~~des articles R442-1 et R442-3 du même code⁺~~ du code de l'urbanisme.

3) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément ~~aux articles L430-1 alinéa d et L430-2 à L430-9~~ du code de l'urbanisme¹.

4) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier ~~(articles L311-1 à L311-5)~~

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2, notamment :

- les constructions qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole.
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à l'activité agricole.
- l'aménagement des terrains de camping-caravanings sauf ceux prévus à l'article 2.
- les caravanes isolées.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Ne sont admises que les occupations du sol ci-après :

- 1- les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole (hangars, silos, bâtiments d'élevage...) ou d'une activité dans le prolongement direct de l'activité agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées.
- 2- les installations industrielles et artisanales soumises à autorisation ou à déclaration liées à l'agriculture et à l'élevage (dans la limite des réglementations applicables).

⁺ ~~Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3~~

- 3- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public.
- 4- la reconstruction à l'identique des bâtiments existants ~~sinistrés détruits ou démolis~~, l'adaptation et la réfection des constructions existantes.
- 5- l'extension des installations classées existantes sous réserve qu'il n'y ait pas aggravation des nuisances.
- 6- les stations d'épuration, équipements, aménagements et installations nécessaires au traitement des eaux usées et à l'amélioration des installations existantes
- 7- les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, et leurs bâtiments annexes, ~~y compris les piscines~~. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante
 - ~~sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole et d'être étroitement liés aux bâtiments de l'exploitation :~~
 - ~~les gîtes ruraux dans la limite de 5 (les constructions neuves à usage de gîtes doivent être réalisées en matériaux traditionnels.)~~
 - ~~les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration~~
 - ~~les piscines~~
- l'extension ou la surélévation des constructions à usage d'habitation existante aux conditions cumulatives suivantes : l'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol initiale du bâtiment et dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale (existante + créée). L'emprise au sol minimum d'une habitation pouvant faire l'objet d'une extension ou surélévation est de 40 m².
- l'adaptation, la restauration, ou le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial désignés au plan de zonage, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole (cf. inventaire en annexe)
 - les bâtiments annexes des constructions autorisées dans la zone tels que garage, piscine, local piscine, abri de jardin, remise, etc... Les annexes doivent :
 - être limitées à 3 par habitation pour une emprise au sol totale de 80m² (hors emprise du bassin et des plages de la piscine), leur surface ne devant pas être supérieure à la surface du bâtiment principal préexistant ;
 - et être intégralement implantées à 30 mètres maximum de l'habitation principale.
- 8- les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :
- aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole
- 9- les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- 10- les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE :

En application de l'article ~~R111-4~~ R111-5 du Code de l'Urbanisme, pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les carrefours et accès doivent être aménagés pour permettre l'évolution des véhicules lourds et d'assurer de tous les côtés une visibilité suffisante.

Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une palette de retournement dont

les caractéristiques correspondent aux besoins des activités desservies et des véhicules de défense incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

Le positionnement, la configuration, le nombre d'accès le long des routes départementales devront répondre aux impératifs de sécurité liés à la circulation sur ces voies. Ils peuvent être interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie carrossable.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX :

1 – Eau Potable :

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L332-15, 3^ealinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

L'existence d'un réseau public d'adduction d'eau potable, n'est pas une condition à elle seule suffisante, la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions, établissements et installations peut être réalisées par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations. Tout projet d'établissement de captages, de forages ou puits doit faire l'objet d'une demande d'autorisation au Préfet.

2 – Assainissement Eaux Pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, le pétitionnaire doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions de la commune.

3 – Assainissement Eaux Usées :

1. Le réseau collectif d'évacuation existe :

Le branchement direct sur ce réseau (sans l'intermédiaire d'appareils sanitaires) est obligatoire en application de l'article 33 du Code de la Santé Publique en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées même si celles-ci doivent se rejeter dans un même réseau (système unitaire).

2. Le réseau collectif d'assainissement est projeté mais non encore réalisé (en principe système séparatif) ou à défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement :

Un dispositif d'assainissement individuel, conforme à l'arrêté interministériel du 3 mars 1982 modifié par l'arrêté du 14 septembre 1983 et l'arrêté du 6 mai 1996 relatif aux règles de construction et d'installation de fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement autonome de fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement autonome des maisons d'habitation, est obligatoire. Il sera conforme aux préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur sur la commune.

Le branchement sur le réseau collectif sera obligatoire à partir de sa mise en service, sous un délai de 2 ans.

L'évacuation des eaux résiduaires agricoles et artisanales dans le réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau.

4 – Electricité - Téléphone

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long de façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, les terrains devront avoir une superficie suffisante pour assurer un système d'assainissement conforme à la réglementation d'hygiène en vigueur et suivant la filière d'assainissement autorisée.

~~Non réglementée dans les autres cas.~~

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

Les constructions doivent être implantées ~~en retrait de l'alignement des emprises et voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existante ou à créer. Le retrait minimal est fixé à 5 mètres à 10 mètres minimum de l'axe des voies.~~ Ce retrait est porté à 15 mètres de l'axe des Routes Départementales.

Des adaptations à ces dispositions pourront être admises, ~~si les conditions de sécurité le permettent :~~

- soit dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants
- soit pour tenir compte du caractère particulier des propriétés (parcelles boisées notamment).
- soit pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement du service public.
- ~~soit quand le projet prolonge une construction existante en bon état sans aggraver la situation existante.~~

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

La construction doit être implantée ~~à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite séparative~~ en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette distance est portée à 10 mètres minimum en limite de secteurs U ou AU sauf pour les constructions à usage d'habitation.

Toutefois des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension ~~mineure (10 % de l'emprise du sol)~~ de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, si elles n'aggravent pas l'implantation existante, ainsi que pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

~~Les annexes dont la surface n'excède pas 60 m² pourront être implantées en limite séparative ou en fonds de parcelles, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 mètres au droit de ces limites et 4 mètres au faitage.~~

~~Des implantations en limite séparative pourront être admises pour les bâtiments annexes à l'habitation, excepté pour les piscines qui devront être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.~~

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

~~La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 6 mètres.~~

~~Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.~~

~~Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.~~ Non réglementée

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Si le terrain naturel présente une pente supérieure à 8 % au droit de la construction, les hauteurs seront mesurées par rapport à la moitié du terrain d'assiette de la construction concernée.

La hauteur, mesurée ~~à l'égout du toit~~ au faitage, des constructions à usage d'habitation ne pourra pas excéder ~~6~~ 9 mètres.

La hauteur des extensions/surélévations de l'habitation ne doit pas dépasser la hauteur de l'existant augmentée d'un étage, dans le respect de la qualité paysagère et sans dépasser 9 mètres au faitage.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4,20 mètres au faitage.

~~La hauteur des bâtiments liés à l'activité agricole est limitée à 12 mètres.~~

~~Peuvent sortir du gabarit les silos ainsi que les superstructures propres aux activités autorisées dans la zone.~~

Elle n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article ~~R111-21~~ R111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. Le cas échéant, le pétitionnaire soignera particulièrement l'implantation de la construction par rapport au relief.

Les règles qui précèdent ne sont pas limitatives et pourront être complétées par des directives communales en matière d'architecture.

Construction à usage d'habitations ou assimilées (gîtes,...):

A défaut de couvertures en tuiles (éviter les teintes vives: mélange de nuances recommandé et intégration des teintes dans l'environnement), les toitures terrasses sont admises.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...).

Les coloris des façades, devront être en harmonie, avec l'environnement naturel ou bâti.

Les couleurs réfléchissant la lumière sont interdites.

Les bâtiments annexes, tels que garages, abris, remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

Constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure:

D'une manière générale, les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et être édifiées avec des matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage. Une attention particulière sera portée à l'orientation du bâtiment et à son implantation dans l'environnement (prise en compte de la topographie et des perspectives environnantes, intégration dans les paysages naturels ou bâtis).

Les bâtiments, quelle que soit leur destination ainsi que leurs abords, les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altéré.

Les coloris des façades, de couleur non agressive, devront être en harmonie, avec l'environnement naturel ou bâti.

Sont interdits l'emploi à nu de tôle galvanisée ainsi que de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, ...)

L'utilisation de matériaux plus sombres comme le bois et la tôle peinte en gris foncé pourra rendre plus discrète l'intégration du bâtiment dans le paysage.

Les couleurs réfléchissant la lumière sont interdites.

Les clôtures (non agricoles) : Les clôtures obligatoires devront être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle liée à une servitude particulière. La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 m.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les plantations ou espaces boisés existants devront être conservées ou remplacées.

Bâtiments d'exploitation : Une intégration paysagère du bâtiment à travers l'implantation de la végétation sera étudiée.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Non réglementé.~~ Sans objet

ARTICLE A 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE A 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la mise en place progressive de la fibre optique sur le territoire, les nouvelles constructions nécessitant un raccordement au réseau de communications électroniques devront prévoir un fourreau de diamètre 42/45 PVC (aiguillées sans annelures).

TITRE X : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N

Caractère de la zone : La zone N correspond à une zone naturelle ou forestière protégée en raison :
- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de leur caractère d'espaces naturels (~~art. R123-8 du Code de l'Urbanisme~~).

La zone comprend :

- un secteur **Np** : il recouvre les unités :
 - de la zone situées dans le périmètre des zones sensibles dans lesquelles la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service de l'Archéologie) doit être saisie pour avis lors du dépôt d'un certificat d'urbanisme, d'un permis de construire, d'installations et travaux divers. La liste et la localisation de ces zones connues à ce jour est à consulter dans le rapport de présentation mais ne peut être considérée en aucun cas comme exhaustive
 - de la zone incluse dans le périmètre de protection de l'église de Lestignac, soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, ~~au SDAP~~ à l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de la Dordogne en matière de construction et d'édification de clôture.
- un secteur **Nf**, correspondant aux bois
- un secteur **Nh**, correspondant à un secteur de taille limitée, recouvrant certains hameaux ou bâtiments isolés pour lesquels l'extension des constructions peuvent être autorisées sous conditions.

Rappel :

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions ~~des articles L441-1 à L441-3~~ du code de l'urbanisme².
- 2) Les installations et travaux divers ~~désignés à l'article R442-2 du code de l'urbanisme²~~ sont soumis à autorisation conformément aux dispositions ~~des articles R442-1 et R442-3 du même code²~~ du code de l'urbanisme.
- 3) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions ~~de l'article L130-1~~ du Code de l'Urbanisme².
- 4) Défrichement : Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, ~~conformément à l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme~~.

Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (~~articles L311-1 à L311-5~~).

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits tout mode d'occupation ou d'utilisation des sols sauf ceux prévus à l'article 2.

ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMISES

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

². Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3

L'extension ou la surélévation des constructions à usage d'habitation existante aux conditions cumulatives suivantes :

- l'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol initiale du bâtiment
- et dans la limite de 250m² de surface de plancher totale (existante + créée).

L'emprise au sol minimum d'une habitation pouvant faire l'objet d'une extension ou d'une surélévation est de 40m².

La construction d'annexes à l'habitation existante : garage, piscine, local piscine, abri de jardin, remise, etc... Les annexes doivent :

- être limitées à 3 par habitation pour une emprise au sol totale de 80m² (hors emprise du bassin et des plages de la piscine) ; leur surface ne doit pas être supérieure à la surface du bâtiment principal préexistant ;
- et être intégralement implantées à 30 mètres maximum de l'habitation principale.

La reconstruction à l'identique des bâtiments existants détruits ou démolis, l'adaptation et la réfection des constructions existantes

2. Dans le secteur Nf, ne sont admises que les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité forestière (hangars, zone de stockage...), ou dans le prolongement direct de cette activité.
3. Dans le secteur Np : Seule la restauration et la mise en valeur des abords de l'église de Lestignac seront autorisées et soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
4. Dans le secteur Nh, seront admises **en plus des constructions admises en zone naturelle (point 1)** :
 - ~~-La restauration et l'extension limitée d'une construction existante: la surface de plancher hors œuvre nette réalisée en extension ne pourra excéder celle du bâtiment existant.~~
 - ~~-La construction de bâtiments annexes (garages, piscines,...)~~
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées, à condition que leur implantation soit conforme aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.
 - le changement de destination des constructions existantes, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics les desservants.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour les constructions et aménagements autorisés, les accès et voirie doivent présenter des caractéristiques correspondent à leur destination et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la desserte des déchets.

En application ~~de l'article R111-4~~ du Code de l'Urbanisme, pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau Potable

L'alimentation en eau potable susceptible de fournir, sans préjudice pour l'environnement les consommations prévisibles, est obligatoire pour tous les établissements, installations et constructions autorisés qui la requiert.

L'existence d'un réseau public d'adduction d'eau potable n'est pas une condition à elle seule suffisante, la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions; établissements et installations, peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations. Tout projet d'établissement de captages, de forages ou puits, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation au Préfet.

2 - Assainissement Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, le pétitionnaire doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions de la commune.

3 – Assainissement Eaux Usées

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les eaux usées autres que celles à usage domestique devront être traitées et évacuées conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural.

L'évacuation des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

4 – Electricité – Téléphone

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, les terrains devront avoir une superficie suffisante pour assurer un système d'assainissement conforme à la réglementation d'hygiène en vigueur et suivant la filière d'assainissement autorisée.

~~Non réglementée dans les autres cas.~~ Sans objet

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

~~Aucune~~ Une construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des voies. Ce retrait est porté à 15 mètres de l'axe des Routes Départementales.

~~Cependant~~ l'extension d'une construction existante peut être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

~~Toute construction ne joignant pas une limite séparative doit être éloignée de cette limite d'une distance égale à sa hauteur prise à l'égout du toit, et jamais inférieure à 4 mètres.~~

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

Des implantations en limite séparative pourront être admises pour les bâtiments annexes à l'habitation, excepté pour les piscines qui devront être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

L'extension des constructions existantes implantées différemment est autorisée en continuité du bâti existant, sous réserve qu'elle n'aggrave pas la situation existante.

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

~~Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 4 mètres.~~ Non réglementée

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Si le terrain naturel présente une pente supérieure à 8 % au droit de la construction, les hauteurs seront mesurées par rapport à la moitié du terrain d'assiette de la construction concernée.

La hauteur de la construction mesurée ~~à l'égout du toit~~ au faîtage ne pourra pas excéder 6 9 mètres.

La hauteur des extensions/surélévations de l'habitation ne doit pas dépasser la hauteur de l'existant augmentée d'un étage, dans le respect de la qualité paysagère et sans dépasser 9 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4,20 mètres au faîtage.

Elle n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables : Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ainsi que les aménagements autorisés dans la zone susceptible de porter atteinte à l'environnement naturel ou bâti pourront être interdits. Une étude d'insertion paysagère sera annexée à la demande d'autorisation de construire et les traitements et aménagements nécessaires devront être prévus pour garantir l'intégration des constructions dans leur environnement.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations et l'aménagement d'espaces libres feront l'objet d'une étude d'insertion paysagère requise lors de l'instruction du permis de construire.

Les espaces boisés classés portés au plan doivent être conservés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement aux dispositions introduites par l'article L130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

~~Non réglementé.~~ Sans objet

ARTICLE N 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la mise en place progressive de la fibre optique sur le territoire, les nouvelles constructions nécessitant un raccordement au réseau de communications électroniques devront prévoir un fourreau de diamètre 42/45 PVC (aiguillées sans annelures).

TITRE XI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE DE LOISIRS NL

Caractère de la zone

Zone naturelle correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée où toutefois des constructions de bâtiments et équipements d'hébergement et d'accueil destinées au tourisme et aux loisirs peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Rappel :

- 1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions ~~des articles L441-1 à L441-3~~ du code de l'urbanisme³.
- 2) Les installations et travaux divers ~~désignés à l'article R442-2 du code de l'urbanisme²~~ sont soumis à autorisation conformément aux dispositions ~~des articles R442-1 et R442-3 du même code²~~ du code de l'urbanisme.
- 3) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions ~~de l'article L130-1~~ du Code de l'Urbanisme².
- 4) Défrichement : les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, ~~conformément à l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme~~. Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier ~~(articles L311-1 à L311-5)~~.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE NL 1 - TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits tout mode d'occupation ou d'utilisation des sols sauf ceux prévus à l'article 2.

ARTICLE NL 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMISES

Sont admises :

- les constructions de bâtiments et équipements d'hébergement et d'accueil destinées au tourisme et aux loisirs (campings, parcs résidentiels de loisirs, villages vacances, etc...), ou dans le prolongement direct de cette activité (buvette, café, aire de jeux, piscines, aire de stationnement, etc...)
- les locaux d'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des installations liées aux activités de sport ou de loisirs
- les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
- les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité forestière (hangars, zone de stockage...), ou dans le prolongement direct de cette activité.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NL 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour les constructions et aménagements autorisés, les accès et voirie doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la desserte des déchets.

En application ~~de l'article R111-4~~ du Code de l'Urbanisme, pour être constructible, un terrain doit

³. Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, pages 1 à 3

avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

ARTICLE NL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau Potable

L'alimentation en eau potable susceptible de fournir, sans préjudice pour l'environnement les consommations prévisibles, est obligatoire pour tous les établissements, installations et constructions autorisés qui la requiert.

L'existence d'un réseau public d'adduction d'eau potable n'est pas une condition à elle seule suffisante, la desserte ne sera effective que si les caractéristiques du réseau l'autorisent.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions; établissements et installations, peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations.

Tout projet d'établissement de captages, de forages ou puits, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation au Préfet.

2 - Assainissement Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, le pétitionnaire doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions de la commune.

3 – Assainissement Eaux Usées

Le réseau collectif d'évacuation existe et aboutit à la station d'épuration :

Le branchement direct sur ce réseau (sans l'intermédiaire d'appareils sanitaires) est obligatoire en application de l'article 33 du Code de la Santé Publique en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux pluviales et les eaux usées seront séparées.

4 – Electricité – Téléphone

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE NL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Non réglementée.~~ Sans objet

ARTICLE NL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des voies. Ce retrait est porté à 15 mètres de l'axe des Routes Départementales.

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

Toute construction ne joignant pas une limite séparative doit être éloignée de cette limite d'une distance égale à sa hauteur prise à l'égout du toit, et jamais inférieure à 3 mètres.

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

~~Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 3 mètres.~~ Non réglementée

ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE NL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Si le terrain naturel présente une pente supérieure à 8 % au droit de la construction, les hauteurs seront mesurées par rapport à la moitié du terrain d'assiette de la construction concernée.

La hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ne pourra pas excéder 6 mètres.

ARTICLE NL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conformément à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables : Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ainsi que les aménagements autorisés dans la zone susceptible de porter atteinte à l'environnement naturel ou bâti pourront être interdits. Une étude d'insertion paysagère sera annexée à la demande d'autorisation de construire et les traitements et aménagements nécessaires devront être prévus pour garantir l'intégration des constructions dans leur environnement.

ARTICLE NL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE NL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations et l'aménagement d'espaces libres feront l'objet d'une étude d'insertion paysagère requise lors de l'instruction du permis de construire.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

~~Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone AU1 est fixé à 0,30.~~

~~Il n'est pas fixé de COS pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.~~

Sans objet

ARTICLE NL 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE NL 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la mise en place progressive de la fibre optique sur le territoire, les nouvelles constructions nécessitant un raccordement au réseau de communications électroniques devront prévoir un fourreau de diamètre 42/45 PVC (aiguillées sans annelures).