

Elaboration prescrite le :

Arrêté par délibération du Conseil Municipal le :

Mis à Enquête Publique du ..... au ..... inclus

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le :

Caractère exécutoire le :

Département  
du Lot

**Commune de**

# **Saint-Céré**

## **Plan Local d'Urbanisme**

**Règlement :  
Pièce écrite**

**Cabinet Sogexfo** – 47 rue de  
l'inondation - 82200 Moissac  
Tél. 05 63 04 08 38

**Sogefi** – 1 rue François Antic  
82200 Moissac  
Tél. 05 63 04 45 25

5

# COMMUNE DE SAINT-CERE

## REGLEMENT ECRIT SOMMAIRE

TITRE I – .....	2
DISPOSITIONS GENERALES .....	2
TITRE II – .....	4
Dispositions applicables aux zones .....	4
LA ZONE UA .....	4
LA ZONE UB .....	8
LA ZONE UC .....	13
ZONE UE .....	18
LA ZONE 1AU .....	22
ZONE 1AUE .....	27
LA ZONE 2AU .....	32
LA ZONE A .....	33
LA ZONE N .....	37
TITRE III – Annexes des dispositions applicables aux zones .....	41

# TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

## **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de SAINT-CERE.

## **ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT DES P.L.U ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

1°) Les dispositions du présent règlement se substituent :

- aux règles générales d'utilisation du sol (Art. R.111.1 à R.111.26 du Code de l'Urbanisme) à l'exception des articles mentionnés au R.111.1 et suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables.

Ces différents articles permettent, outre les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières.

Les motifs ont un rapport avec :

- La salubrité et la sécurité publique,
- Les risques naturels : inondation, affaissement, éboulement,
- La conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
- Les conditions de desserte concernant l'accès et la voirie,
- La réalisation d'aménagements, de réserves pour emplacements publics, de servitudes particulières ou de divisions parcellaires,
- Les dommages causés à l'environnement,
- Les actions d'aménagement du territoire et d'urbanisme résultant de directives d'aménagement national,
- Le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains, la conservation des perspectives monumentales.

2°) Demeurent également applicables :

- L'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme concernant l'indication du délai de réalisation de certains équipements indispensables aux constructions projetées,
- L'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme en ce qui concerne les aires de stationnement.
- Les autres législations affectant l'occupation du sol et qui constituent les servitudes d'utilité publique dont le tableau figure en annexe au dossier de P.L.U..

## **ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

1- **La Zone Urbaine** : dont les modalités de représentation figurent sur les documents graphiques annexés au présent règlement : U

2- **Les zones à urbaniser** : non équipées, dont les modalités de représentation figurent sur les documents graphiques annexés au présent règlement : AU

3- **Les zones agricoles** : dont les modalités de représentation figurent sur les documents graphiques annexés au présent règlement : A

4- **Les zones naturelles et forestières** : dont les modalités de représentation figurent sur les documents graphiques annexés au présent règlement : N

#### **ARTICLE 4 – RAPPELS CONCERNANT DIVERSES UTILISATIONS DU SOL**

Certaines utilisations du sol nécessitent des autorisations spéciales lorsqu'elles sont admises ; ces autorisations se rapportent à :

- l'édification de clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (art.L.441.1 du Code de l'Urbanisme).
- les installations et travaux divers définis à l'Article R.442.2 du Code de l'Urbanisme :
  - o parcs d'attraction, aires de jeux et de sports,
  - o aires de stationnements ouvertes au public,
  - o dépôts de véhicules,
  - o affouillements et exhaussements du sol,(soumis à l'autorisation prévue par les articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- l'autorisation de défrichement est obligatoire dans les bois soumis aux dispositions de l'article nouveau L.311-3 du Code Forestier.
- Rappel : article R111.3-2 du Code de l'Urbanisme Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- La lutte contre le bruit a pour objet de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation sans nécessité ou par manque de précautions des bruits ou vibrations de nature à présenter des dangers, à causer un trouble excessif aux personnes à nuire à leur santé ou à porter atteinte à l'environnement (extrait de l'article L571-1 du code de l'environnement).

#### **ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies au présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation ; seules les dispositions des articles 3 à 13 peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

# TITRE II –

## Dispositions applicables aux zones

Note : les articles cités sont consultables dans les annexes.

### LA ZONE UA

**CARACTERE** : Zone urbanisée ou en cours d'urbanisation. La zone est équipée de réseaux suffisants pour supporter une augmentation de l'urbanisation.

Elle correspond au noyau central de la ville ancienne.

Les constructions à usage d'habitation et de commerce, sont implantées généralement à l'alignement des voies et en ordre continu : leur hauteur est de l'ordre de R + 2 et leurs densités sont parfois très élevées.

Peu de constructions nouvelles se réaliseront dans cette zone où les transformations et les modifications du bâti existant devraient s'attacher à préserver le caractère de l'ensemble des quartiers. La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du bassin de la Dordogne Amont.

*Rappel :*

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- *Les prescriptions du 6 octobre 1978, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments à usage d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, s'appliquent de part et d'autre de l'axe de la RD803 et RD673.*
- *Les futures constructions devront prendre en compte la réciprocité des distances d'implantation au titre de l'article L111-3 du Code Rural et les troubles anormaux du voisinage.*
- *Les démolitions dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme sont soumises au permis de démolir (rayons de protection des Monuments Historiques, sites, immeubles inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques).*
- *L'édification des clôtures est soumise à autorisation (article L.441-1 du code de l'urbanisme).*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements interdits dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.*
- *Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 311-1 du Code forestier.*
- *Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme sont soumis au permis de démolir au titre de l'article L.430.1.d) du Code de l'Urbanisme.*

#### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à vocation agricole.
- L'ouverture de carrières.
- Les caravanes isolées.
- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les installations classées.
- Les dépôts de véhicules définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.

- Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R442.2 du code de l'urbanisme et non justifiés par des nécessités techniques de construction ou de viabilisation,

Pour les secteurs soumis au risque inondation voir le règlement du PPRi.

#### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les installations d'intérêt général à condition que des raisons techniques l'imposent.
- Les constructions à usage artisanal, commercial ou à vocation de service à condition qu'elles présentent un caractère de service pour l'utilisateur, qu'elles ne présentent pas de risque ou de nuisance pour le voisinage, que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant ;
- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation, qu'ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations...) après travaux.

Pour les secteurs soumis au risque inondation voir le règlement du PPRi.

#### **ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIES**

Cf. Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

Tout terrain ne pourra recevoir une des affectations autorisées dans la zone s'il ne dispose pas d'un accès sur une voie publique ou privée. Cet accès doit être aménagé de manière à ne pas nuire à la sécurité ni gêner la circulation ou la lutte contre l'incendie.

#### **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Cf. Articles L332.15 et L.421-5 et R.111-8 à R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions à usage d'habitation aménagées ou agrandies devront comporter une alimentation en eau potable, électricité et un raccordement au réseau d'assainissement.

#### **ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé pour les unités foncières desservies par un système d'assainissement collectif.

Pour les unités foncières non desservies par un système d'assainissement collectif : les dispositions du schéma communal d'assainissement devront être respectées.

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

Toute construction ou installation, balcons non compris, doit être édifiée à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Toutefois, si les façades des immeubles mitoyens sont déjà en retrait par rapport à l'alignement de la voie, les constructions nouvelles pourront être implantées à l'aplomb de ces façades.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies. Dans le cas de réalisation d'annexes à l'habitation, elles seront soit intégrées dans le volume principal de l'habitation soit réalisées en fond de parcelle, en limite de voirie.

Toutefois, sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation en retrait de l'alignement peut être acceptée ou imposée :

- pour des raisons de sécurité (à l'angle de deux voies, rue étroite, ...),
- pour les extensions de constructions existantes. Ces extensions devront être réalisées avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant,
- lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots,

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

Les constructions seront implantées en limite séparative.

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

- Pour l'extension des bâtiments anciens,
- Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains,
- En raison de la topographie des lieux,
- Pour l'extension ou la reconstruction de bâtiments, ou dans le cas de remodelage d'îlots,
- Pour les annexes.

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

Une distance maximum de 5m est imposée entre deux constructions non contiguës, suivant la nature des constructions, leur hauteur et leur exposition.

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

- Pour l'extension des bâtiments anciens,
- Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains,
- En raison de la topographie des lieux,
- Pour l'extension ou la reconstruction de bâtiments, ou dans le cas de remodelage d'îlots.
- Pour les annexes.

### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet..

### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

A l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9,5m à l'égout comptés à partir du sol naturel avant travaux.

Cependant, toute construction nouvelle, reconstruction totale ou surélévation de construction existante ne devra :

- ni excéder la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut,
- ni être inférieure à la hauteur de l'immeuble mitoyen à usage d'habitation ou d'activités le plus bas.

### **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une homogénéité d'aspect.

#### **1 – Toitures**

La pente des toitures, leur matériau de couverture et leur teinte sera en harmonie avec les bâtiments riverains.

Les couvertures en fibrociment ou métalliques sont interdites

#### **2 – Façades**

Les aménagements, agrandissements de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les matériaux, dimension des ouvertures, modénatures.

Les éléments techniques (type climatiseur, capteurs solaires, serres solaires extracteurs ou autres éléments techniques) sont interdits dès lors qu'ils sont vus de l'espace public.

Pour les constructions nouvelles, les façades devront respecter l'architecture traditionnelle des constructions environnantes et s'y intégrer.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être conçues et réalisées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

Les teintes vives sont interdites.

Afin de maintenir une unité d'aspect sur le territoire communal, pour toute construction neuve ou ravalement de façades, les couleurs d'enduits devront s'inscrire en harmonie avec les teintes environnantes. (ton traditionnel, pierre, sable ou beige)

Les constructions à usage d'annexe ou de garages contigus ou non à la construction principale doivent être réalisés dans les mêmes matériaux et selon le même traitement architectural que la construction principale.

La forme et les matériaux utilisés pour les ouvertures seront en harmonie avec les ouvrages environnants. Ils pourront utiliser, lorsque le parti architectural le justifie, l'aluminium anodisé ou laqué.

### 3 – Clôtures

Les murs, murets en pierre devront être conservés et entretenus.

Les murs en pierre de soutènement des terrasses devront être conservés et entretenus.

### **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les places de stationnement existantes devront être maintenues.

### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES- PLANTATIONS**

Les plantations d'arbres et de haies existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre.

Les parkings de surface doivent recevoir un aménagement végétal sur 5 % minimum de leur superficie ou être plantés à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.



# LA ZONE UB

**CARACTERE :** Zone urbanisée ou en cours d'urbanisation. La zone est équipée de réseaux suffisants pour supporter une augmentation de l'urbanisation.

Il s'agit des quartiers qui se sont développés de façon plus ou moins dense à la périphérie du centre ancien, le long des voies qui convergent vers celui-ci et autour des places qui se sont formées sur le pourtour du boulevard de ceinture. Ce sont en fait des faubourgs assez traditionnels dans lesquels se réalisent soit des réhabilitations assez importantes, soit quelques constructions nouvelles.

Les caractéristiques de ces quartiers :

- Constructions généralement en ordre continu à l'alignement,
- Des espaces non bâtis sur l'arrière des unités foncières,
- Hauteur variant de R +1 à R +2.

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du bassin de la Dordogne Amont.

*Rappel :*

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- *Les prescriptions du 6 octobre 1978, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments à usage d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, s'appliquent de part et d'autre de l'axe de la RD803 et RD673.*
- *Les futures constructions devront prendre en compte la réciprocité des distances d'implantation au titre de l'article L111-3 du Code Rural et les troubles anormaux du voisinage.*
- *Les démolitions dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme sont soumises au permis de démolir (rayons de protection des Monuments Historiques, sites, immeubles inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques).*
- *L'édification des clôtures est soumise à autorisation (article L.441-1 du code de l'urbanisme).*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements interdits dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.*
- *Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 311-1 du Code forestier.*
- *Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme sont soumis au permis de démolir au titre de l'article L.430.1.d) du Code de l'Urbanisme.*

## **ARTICLE UB 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à vocation agricole.
- L'ouverture de carrières.
- Les caravanes isolées.
- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les installations classées.
- Les bergeries, porcheries et tout bâtiment d'élevage pouvant créer des nuisances.
- Les dépôts de véhicules définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol en application du L 442-2
- Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R442.2 du code de l'urbanisme et non justifiés par des nécessités techniques de construction ou de viabilisation,

Pour les secteurs soumis au risque inondation voir le règlement du PPRi.

### **ARTICLE UB 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les installations d'intérêt général à condition que des raisons techniques l'imposent.
- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation, qu'ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations...) après travaux.

Pour les secteurs soumis au risque inondation voir le règlement du PPRi.

### **ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIES**

Cf. Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

Tout terrain ne pourra recevoir une des affectations autorisées dans la zone s'il ne dispose pas d'un accès sur une voie publique ou privée. Cet accès doit être aménagé de manière à ne pas nuire à la sécurité ni gêner la circulation ou la lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Cf. Articles L332.15 et L.421-5 et R.111-8 à R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions à usage d'habitation aménagées ou agrandies devront comporter une alimentation en eau potable, électricité et un assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé pour les unités foncières desservies par un système d'assainissement collectif.

Pour les unités foncières non desservies par un système d'assainissement collectif : les dispositions du schéma communal d'assainissement devront être respectées.

### **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées à l'alignement des voies.

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

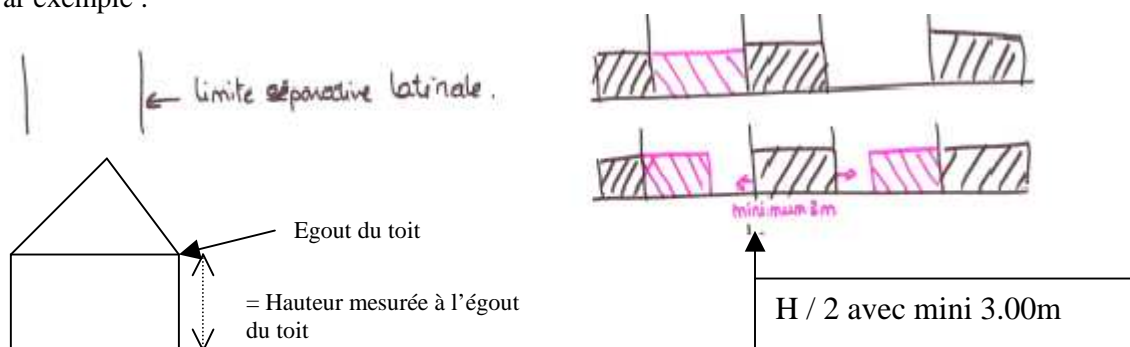
- Pour l'extension des bâtiments anciens,
- Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains,
- En raison de la topographie des lieux,
- Pour l'extension ou la reconstruction de bâtiments, ou dans le cas de remodelage d'îlots (les travaux ne devront pas aggraver la situation par rapport aux voies et emprises publiques).
- Pour les annexes

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

Les constructions (à l'exception des annexes) peuvent être implantées :

Soit sur une limite séparative, soit en retrait de la limite séparative, et dans ce cas, le retrait sera égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout sans jamais être inférieur à 3m.

Par exemple :



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

Une distance maximum de 5m est imposée entre deux constructions non contiguës, suivant la nature des constructions, leur hauteur et leur exposition.

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

- Pour l'extension des bâtiments anciens,
- Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains,
- En raison de la topographie des lieux,
- Pour l'extension ou la reconstruction de bâtiments, ou dans le cas de remodelage d'îlots.

### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1 – Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade recevant l'égout.

2 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 7 m pour l'habitat individuel,
- 9 m pour l'habitat collectif (équivalent à un R+2).

3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants dépassant déjà cette limite,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Cependant, toute construction nouvelle, reconstruction totale ou surélévation de construction existante ne devra :

- ni excéder la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut,
- ni être inférieure à la hauteur de l'immeuble mitoyen à usage d'habitation ou d'activités le plus bas.

### **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une homogénéité d'aspect.

1 – Toitures

La pente des toitures, leur matériau de couverture et leur teinte sera en harmonie avec les bâtiments riverains. Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles n'aient pas un caractère prédominant.

Les couvertures en fibrociment ou métalliques sont interdites

2 – Façades

Les aménagements, agrandissements de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les matériaux, dimension des ouvertures, modénatures.

Les éléments techniques (type climatiseur, capteurs solaires, serres solaires extracteurs ou autres éléments techniques) sont interdits dès lors qu'ils sont vus de l'espace public.

Pour les constructions nouvelles, les façades devront respecter l'architecture traditionnelle des constructions environnantes et s'y intégrer.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être conçues et réalisées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

Les teintes vives sont interdites.

Afin de maintenir une unité d'aspect sur le territoire communal, pour toute construction neuve ou ravalement de façades, les couleurs d'enduits devront s'inscrire en harmonie avec les teintes environnantes. (ton traditionnel, pierre, sable ou beige)

Les constructions à usage d'annexe ou de garages contigus ou non à la construction principale doivent être réalisés dans les mêmes matériaux et selon le même traitement architectural que la construction principale.

La forme et les matériaux utilisés pour les ouvertures seront en harmonie avec les ouvrages environnants. Ils pourront utiliser, lorsque le parti architectural le justifie, l'aluminium anodisé ou laqué.

### 3 –Clôtures

Les murs, murets en pierre devront être conservés et entretenus.

Les murs en pierre de soutènement des terrasses devront être conservés et entretenus.

### **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement ;
- Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors d'œuvre de l'immeuble ;
- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques : une place de stationnement pour deux lits ;
- Pour les établissements commerciaux :
  - Commerces courants comportant une surface de vente égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre de l'établissement,
- Hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant. Ces espaces peuvent être toutefois diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars,
- Salle de spectacles et de réunions : une aire de stationnement pour 5 places ;
- Pour les établissements d'enseignement :
  - Etablissements du premier degré : 1 place de stationnement par classe,
  - Etablissements du deuxième degré : 2 places de stationnement par classe,
  - Etablissements d'enseignement pour adultes : 25 places de stationnement pour 100 personnes.
  - Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
- Dans tous, les autres cas, le nombre de places nécessaires est déterminé par comparaison avec les normes ci-dessus.
- Dans le cas de changement d'affectation de locaux commerciaux, il sera tenu compte des avantages acquis.

**ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES- PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre.

Les parkings de surface doivent recevoir un aménagement végétal sur 5 % minimum de leur superficie ou être plantés à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Les surfaces de terrain non construites qui bordent la Bave ou celles qui sont visibles des voies ou espaces publics doivent comporter des plantations.

**ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

# LA ZONE UC

CARACTERE : Zone urbanisée ou en cours d'urbanisation. La zone est équipée de réseaux suffisants pour supporter une augmentation de l'urbanisation. Toutefois, en cas de renforcement nécessaire des réseaux ou de la voirie, la PVR sera appliquée.

Elle couvre l'ensemble des quartiers d'habitat plus récent à l'extérieur du noyau ancien dense. La zone UC a vocation à accueillir des habitations individuelles, isolées, en lotissement ou en groupe d'habitations, mais aussi de petits immeubles collectifs sur de plus grands terrains, ainsi que des commerces et des services, des équipements et des activités peu nuisantes.

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du bassin de la Dordogne Amont.

*Rappel :*

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- *Les prescriptions du 6 octobre 1978, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments à usage d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, s'appliquent de part et d'autre de l'axe de la RD803 et RD673.*
- *Les futures constructions devront prendre en compte la réciprocité des distances d'implantation au titre de l'article L111-3 du Code Rural et les troubles anormaux du voisinage.*
- *Les démolitions dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme sont soumises au permis de démolir (rayons de protection des Monuments Historiques, sites, immeubles inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques).*
- *L'édification des clôtures est soumise à autorisation (article L.441-1 du code de l'urbanisme).*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements interdits dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.*
- *Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 311-1 du Code forestier.*
- *Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme sont soumis au permis de démolir au titre de l'article L.430.1.d) du Code de l'Urbanisme.*

## **ARTICLE UC 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à vocation agricole.
- L'ouverture de carrières.
- Les caravanes isolées.
- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les installations classées autres que celles admises à l'article 2.
- Les dépôts de véhicules définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R442.2 du code de l'urbanisme et non justifiés par des nécessités techniques de construction ou de viabilisation,

Pour les secteurs soumis au risque inondation voir le règlement du PPRi.

## **ARTICLE UC 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions à usage artisanal ou commercial à condition qu'elles ne représentent pas des inconvénients majeurs pour le voisinage notamment en matière de salubrité publique et d'environnement.

- Les installations d'intérêt général à condition que des raisons techniques l'imposent.
- L'extension et la création d'installations classées soumises à simple déclaration ainsi que celles soumises à autorisation, sous réserve :
  - qu'elles soient en liaison directe avec l'habitat et indispensables à son développement (stations services, stockage d'hydrocarbures, certains commerces, stationnements et parages des véhicules, etc.) ;
  - qu'il s'agisse d'extension d'activités existantes ;
  - Qu'elles ne produisent aucune nuisance grave pour l'environnement immédiat, dans tous ses aspects.
- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation, qu'ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations...) après travaux.

Pour les secteurs soumis au risque inondation voir le règlement du PPRi.

### **ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIES**

Cf. Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

Tout terrain ne pourra recevoir une des affectations autorisées dans la zone s'il ne dispose pas d'un accès sur une voie publique ou privée. Cet accès doit être aménagé de manière à ne pas nuire à la sécurité ni gêner la circulation ou la lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Cf. Articles L332.15 et L.421-5 et R.111-8 à R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions à usage d'habitation aménagées ou agrandies devront comporter une alimentation en eau potable, électricité conforme à la réglementation en vigueur.

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsque celui-ci existe. Dans le cas contraire, les dispositions du schéma communal d'assainissement devront être respectées. En l'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tous les réseaux seront réalisés en souterrain.

### **ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé pour les unités foncières desservies par un système d'assainissement collectif.

Pour les unités foncières non desservies par un système d'assainissement collectif : les dispositions du schéma communal d'assainissement devront être respectées.

### **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

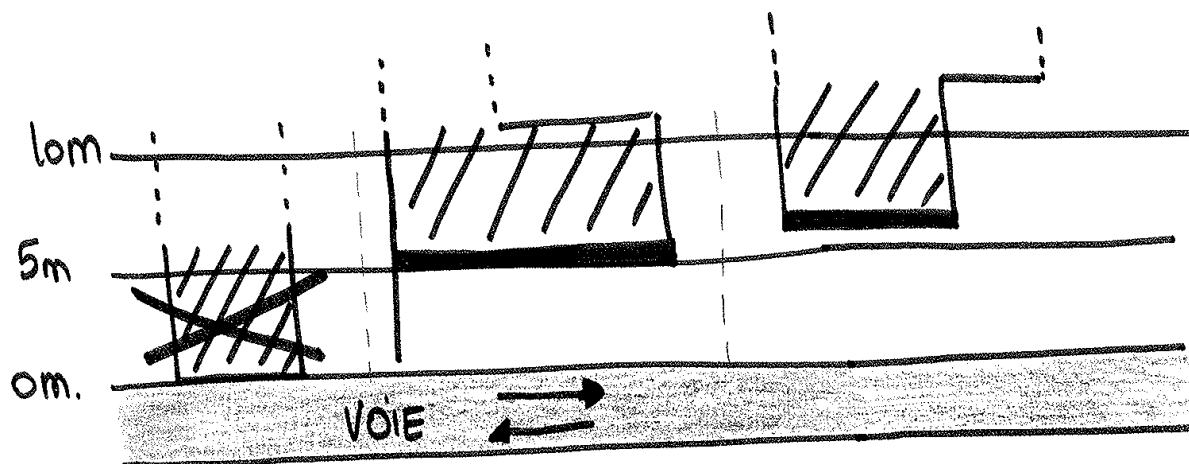
Toute construction doit être implantée de telle sorte que la façade sur rue soit en retrait par rapport aux limites d'emprises des voies publiques ou privées communes. Ce retrait sera entre 5 et 10 mètres.

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

- Pour l'extension des bâtiments anciens,
- Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains,
- En raison de la topographie des lieux,
- Pour l'extension ou la reconstruction de bâtiments, ou dans le cas de remodelage d'îlots (les travaux ne devront pas aggraver la situation par rapport aux voies et emprises publiques).
- Dans le cas d'opération d'ensemble.
- Pour les annexes.

Par exemple :



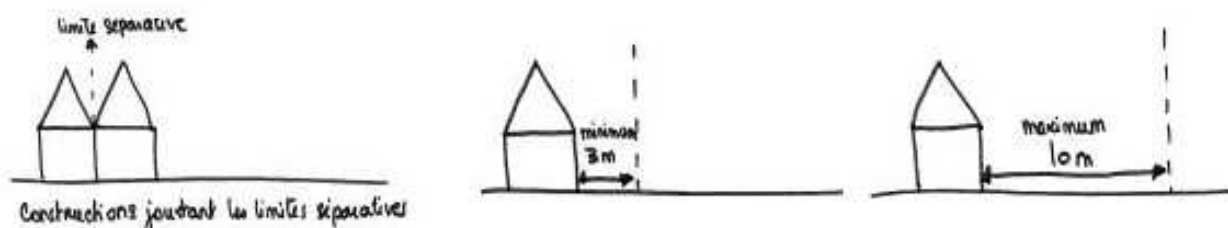


#### **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que les constructions ne jouxtent les limites séparatives de propriété, elles respecteront des marges d'isolement telles que la distance mesurée horizontalement, d'une des façades à la limite de propriété, soit au minimum de 3,00 m et maximum de 10m.

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

Par exemple :



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

Une distance maximum de 10m est imposée entre deux constructions non contiguës, suivant la nature des constructions, leur hauteur et leur exposition.

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

- Pour les annexes.
- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- En raison de la topographie ou de la nature du sol.

#### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1 – Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade recevant l'égout.



## 2 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 7 m pour l'habitat individuel,
- 9 m pour l'habitat collectif (équivalent à un R+2).

## 3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants dépassant déjà cette limite,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

### **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants (site, paysage urbain).

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une homogénéité d'aspect.

#### **1 – Toitures**

La pente des toitures, leur matériau de couverture et leur teinte sera en harmonie avec les bâtiments riverains. Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles n'aient pas un caractère prédominant.

Les couvertures en fibrociment ou métalliques sont interdites

#### **2 – Façades**

Les aménagements, agrandissements de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les matériaux, dimension des ouvertures, modénatures.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être conçues et réalisées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

Les teintes vives sont interdites.

Afin de maintenir une unité d'aspect sur le territoire communal, pour toute construction neuve ou ravalement de façades, les couleurs d'enduits devront s'inscrire en harmonie avec les teintes environnantes. (ton traditionnel, sable ou beige)

Les constructions à usage d'annexe ou de garages contigus ou non à la construction principale doivent être réalisés dans les mêmes matériaux et selon le même traitement architectural que la construction principale.

#### **3 – Clôtures**

Les éventuelles clôtures devront être implantées à l'alignement et le long des limites séparatives.

Elles seront constituées de haies vives, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut.

Les clôtures maçonnées ne devront pas dépasser 1m de hauteur sauf à s'aligner aux clôtures environnantes.

Les murs, murets en pierre devront être conservés et entretenus.

Les murs en pierre de soutènement des terrasses devront être conservés et entretenus.

Les clôtures maçonnées ne devront pas dépasser 1 m de hauteur. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement.

#### **4 – Annexes**

Elles devront s'harmoniser avec les façades voisines (texture et teintes). Elles ne devront pas dépasser 2m de hauteur, soit la hauteur de la clôture et 3m si elles sont attenantes à la construction.

### **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement de plus 50m<sup>2</sup> de SHON et 1 place pour un logement de moins de 50m<sup>2</sup> de SHON.
- Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors d'œuvre de l'immeuble ;
- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques : une place de stationnement pour deux lits ;
- Pour les établissements commerciaux :
  - Commerces courants comportant une surface de vente égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre de l'établissement,
- Hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant. Ces espaces peuvent être toutefois diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars,
- Salle de spectacles et de réunions : une aire de stationnement pour 5 places ;
- Pour les établissements d'enseignement :
  - Etablissements du premier degré : 1 place de stationnement par classe,
  - Etablissements du deuxième degré : 2 places de stationnement par classe,
  - Etablissements d'enseignement pour adultes : 25 places de stationnement pour 100 personnes.
  - Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
- Dans tous, les autres cas, le nombre de places nécessaires est déterminé par comparaison avec les normes ci-dessus.
- Dans le cas de changement d'affectation de locaux commerciaux, il sera tenu compte des avantages acquis.

#### **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES- PLANTATIONS**

Au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts plantés.

Les parkings collectifs ou de surface doivent recevoir un aménagement végétal sur 05 % minimum de leur superficie être plantés à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre.

De plus, pour les groupes d'habitation et les lotissements, un espace commun doit être aménagé, d'au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière, dont au moins les 2/3 d'un seul tenant.

#### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

# ZONE UE

CARACTERE : la zone UE est destinée principalement à l'accueil des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services ainsi qu'aux activités annexes qui leur sont liées.

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du bassin de la Dordogne Amont.

Rappel :

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- *Les prescriptions du 6 octobre 1978, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments à usage d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, s'appliquent de part et d'autre de l'axe de la RD803 et RD673.*
- *Les futures constructions devront prendre en compte la réciprocité des distances d'implantation au titre de l'article L111-3 du Code Rural et les troubles anormaux du voisinage.*
- *Les démolitions dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme sont soumises au permis de démolir (rayons de protection des Monuments Historiques, sites, immeubles inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques).*
- *L'édification des clôtures est soumise à autorisation (article L.441-1 du code de l'urbanisme).*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements interdits dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.*
- *Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 311-1 du Code forestier.*
- *Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme sont soumis au permis de démolir au titre de l'article L.430.1.d) du Code de l'Urbanisme.*

## ARTICLE UE 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les installations classées autres que celles admises à l'article 2,
- Les ouvertures de carrières.
- La création de terrains de camping-caravaning et de stationnement de caravanes.
- Les habitations légères (bungalows, HLL...);
- Les caravanes isolées.
- Les installations et travaux divers ci-après, définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme :
- Parcs d'attraction, aires de jeux et de sports,
- Les constructions à vocation d'habitat.
- Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R442.2 du code de l'urbanisme et non justifiés par des nécessités techniques de construction ou de viabilisation,

Pour les secteurs soumis au risque inondation voir le règlement du PPRi.

## ARTICLE UE 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- L'aménagement et l'agrandissement des bâtiments existants à condition qu'ils s'intègrent dans leur milieu environnant ;
- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation, qu'ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations...) après travaux.

Pour les secteurs soumis au risque inondation voir le règlement du PPRi.

## **ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **2- Voirie**

La création des voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 6 mètres
- Largeur minimale de plate-forme : 9 mètres

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

## **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Cf. Articles L.332.15, L.421-5 et R.111-8 à R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

**Assainissement :** Le branchement sur le réseau d'assainissement public est obligatoire.

Les rejets vers la station d'épuration communale des eaux usées autres que domestiques feront l'objet d'un arrêté autorisant le déversement de l'établissement dans le réseau public d'assainissement de la commune en application du code général des collectivités territoriales (CGCT) et en particulier ses articles L. 2224-7 à L. 2224-12 et R. 2333-127 et du code de la santé publique et en particulier son article L. 1331-10

**Eaux pluviales :** Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsque celui-ci existe. En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **Autres réseaux :**

Tous les réseaux seront souterrains.

## **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé pour les unités foncières desservies par un système d'assainissement collectif.

Pour qu'une unité foncière soit constructible, elle doit comporter une façade sur voie au moins égale à 25 mètres.

## **ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées en observant les reculs minimums suivants :

- Avenue de l'Europe : tout bâtiment à 15 m de l'axe de la voie,
- Autres voies : tout bâtiment à 10 m de l'axe des voies ou à 5m de l'alignement si la voie a plus de 10m de largeur.

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

- Pour l'extension de bâtiments anciens,
- Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains,
- En raison de la topographie des lieux,
- Pour l'extension ou la reconstruction de bâtiments ou dans le cas de remodelage d'îlots.

## **ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions seront implantées à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à leur demi-hauteur avec un minimum de 5,00 mètres.

Toutefois, les constructions sur un seul niveau et dont la hauteur (mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère) n'excède pas 4 mètres pourront être admises en limite latérale ou postérieure (sous réserve du respect de la réglementation incendie)

Si deux constructions de deux unités foncières contiguës présentent un plan masse formant un ensemble architectural, les bâtiments peuvent être jointifs à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies.

Pour les constructions existantes, les aménagements ou agrandissements mesurés ne répondant pas aux dispositions du §1 ci-dessus pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'état existant.

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

Une distance minimum de 4m et maximum de 20m est imposée entre deux bâtiments non contiguës, suivant la nature des constructions, leur hauteur et leur exposition.

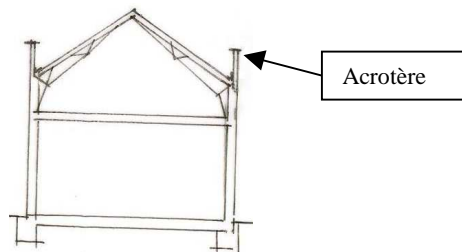
Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- Pour l'extension de bâtiments anciens,
- Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains,
- En raison de la topographie des lieux,
- Pour l'extension ou la reconstruction de bâtiments ou dans le cas de remodelage d'îlots.

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**



La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres comptés à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'à l'égout du toit ou le haut de l'acrotère.

La hauteur des constructions à usage de logement de fonction et de bureaux ne doit pas dépasser 2 étage sur rez-de-chaussée, ni 10 mètres mesurés à partir du sol naturel, avant terrassement jusqu'à l'égout du toit.

Les règles de hauteur explicitées au §1 ci dessus ne s'appliqueront pas aux constructions à usage industriel ou commercial liées à l'agriculture tels que par exemple, les silos à grains ou à céréales...

Ne sont pas compris dans les superstructures les antennes, les paratonnerres et les souches de cheminées.

Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des installations d'intérêt général ou lorsque le raisons techniques l'imposent (château d'eau, relais hertzien, silos, etc.) après étude particulière d'intégration au site.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent être adaptées à la fonction et à l'environnement. Elles forment un tout qui devra s'intégrer à l'environnement immédiat et lointain.

Toitures et façades :

La pente des toitures sera fonction des matériaux autorisés. La teinte de la couverture sera dans les teintes foncées et évitera les revêtements vifs ou brillants, en aucun cas l'utilisation de plaques

fibrociment brutes, ne sera toléré. Aucune façade ne sera délaissée. Toutes les façades, y compris les façades arrières et latérales, seront traitées avec le même soin architectural et avec la même cohérence. Les éléments fonctionnels tels que cheminée, ventilations, etc. devront être traités de manière à s'intégrer visuellement à l'ensemble.

Les enseignes : elles pourront être soit apposées sur le bâtiment et toujours être conformes à la réglementation en vigueur.

#### Clôtures

La hauteur des clôtures maçonnées ne devra pas dépasser 1.10m. Ces clôtures pourront être surmontées de grillage et doublées d'une haie végétale, l'ensemble ne dépassant pas 2.00 mètres (hauteur totale). Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de mur de soutènement de terrain non rapporté. Les clôtures en maçonnerie doivent être recouvertes (enduit, crépis ...) et être en harmonie avec les façades principales.

### **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies de dessertes internes.

Chaque place de stationnement sera de 5m x 2,5m.

Un dégagement sera prévu pour le mouvement aisé des véhicules.

Il est exigé :

- Pour les établissements commerciaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de vente.
- Pour les établissements à usage artisanal : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de surface.
- Pour les constructions à usage de bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre de l'immeuble.
- Pour les hôtels et les établissements exerçant une activité de restauration : 2 places de stationnement pour 3 chambres.
- 1 place de stationnement par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface affectée à la restauration (salle de restaurant).
- Si pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues, le constructeur sera autorisé pour les places qu'il ne peut réaliser sur son terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, à justifier des places de stationnement manquantes sur un terrain situé dans un périmètre de 300m.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les espaces non bâtis et ne servant ni à la circulation ni au stationnement des véhicules devront être plantés.

Des haies vives protégées ou non par des grillages ou des grilles devront être plantées le long des limites séparatives.

Les dépôts de matériaux (hors aire d'exposition) sont interdits en vue directe depuis la voie publique. Ils devront être masqués par des haies persistantes d'une hauteur minimum de 2m ou être entreposés à l'abri des regards depuis la voie publique.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

### **ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. est fixé à 0.70.



# LA ZONE 1AU

**CARACTERE :** Il s'agit des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existent à la périphérie immédiate de la zone et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Les opérations susceptibles d'être réalisées dans cette zone s'inscriront obligatoirement dans un schéma d'ensemble et, le cas échéant, dans le cadre de procédures juridique et financière intéressant plusieurs d'entre elles.

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du bassin de la Dordogne Amont.

*Rappel :*

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- *Les prescriptions du 6 octobre 1978, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments à usage d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, s'appliquent de part et d'autre de l'axe de la RD803 et RD673.*
- *Les futures constructions devront prendre en compte la réciprocité des distances d'implantation au titre de l'article L111-3 du Code Rural et les troubles anormaux du voisinage.*
- *Les démolitions dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme sont soumises au permis de démolir (rayons de protection des Monuments Historiques, sites, immeubles inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques).*
- *L'édification des clôtures est soumise à autorisation (article L.441-1 du code de l'urbanisme).*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements interdits dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.*
- *Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 311-1 du Code forestier.*
- *Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme sont soumis au permis de démolir au titre de l'article L.430.1.d) du Code de l'Urbanisme.*

## **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à vocation agricole.
- L'ouverture de carrières.
- Les caravanes isolées.
- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les installations classées autres que celles admises à l'article 2.
- Les dépôts de véhicules définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R442.2 du code de l'urbanisme et non justifiés par des nécessités techniques de construction ou de viabilisation,

Pour les secteurs soumis au risque inondation voir le règlement du PPRi.

## **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions à usage d'habitation, artisanal ou commercial à condition qu'elles ne représentent pas des inconvénients majeurs pour le voisinage notamment en matière de salubrité publique et d'environnement.

- Les installations d'intérêt général à condition que des raisons techniques l'imposent.
- L'extension et la création d'installations classées soumises à simple déclaration ainsi que celles soumises à autorisation, sous réserve :
  - qu'elles soient en liaison directe avec l'habitat et indispensables à son développement (stations services, stockage d'hydrocarbures, certains commerces, stationnements et parages des véhicules, etc.) ;
  - qu'il s'agisse d'extension d'activités existantes ;
  - Qu'elles ne produisent aucune nuisance grave pour l'environnement immédiat, dans tous ses aspects.
- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation, qu'ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations...) après travaux.

Pour les secteurs soumis au risque inondation voir le règlement du PPRi.

### **ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIES**

Cf. Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

Tout terrain ne pourra recevoir une des affectations autorisées dans la zone s'il ne dispose pas d'un accès sur une voie publique ou privée. Cet accès doit être aménagé de manière à ne pas nuire à la sécurité ni gêner la circulation ou la lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Cf. Articles L332.15 et L.421-5 et R.111-8 à R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions à usage d'habitation aménagées ou agrandies devront comporter une alimentation en eau potable, électricité conforme à la réglementation en vigueur.

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsque celui-ci existe. Dans le cas contraire, les dispositions du schéma communal d'assainissement devront être respectées. En l'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tous les réseaux seront réalisés en souterrain.

### **ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé pour les unités foncières desservies par un système d'assainissement collectif.

Pour les unités foncières non desservies par un système d'assainissement collectif : les dispositions du schéma communal d'assainissement devront être respectées.

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

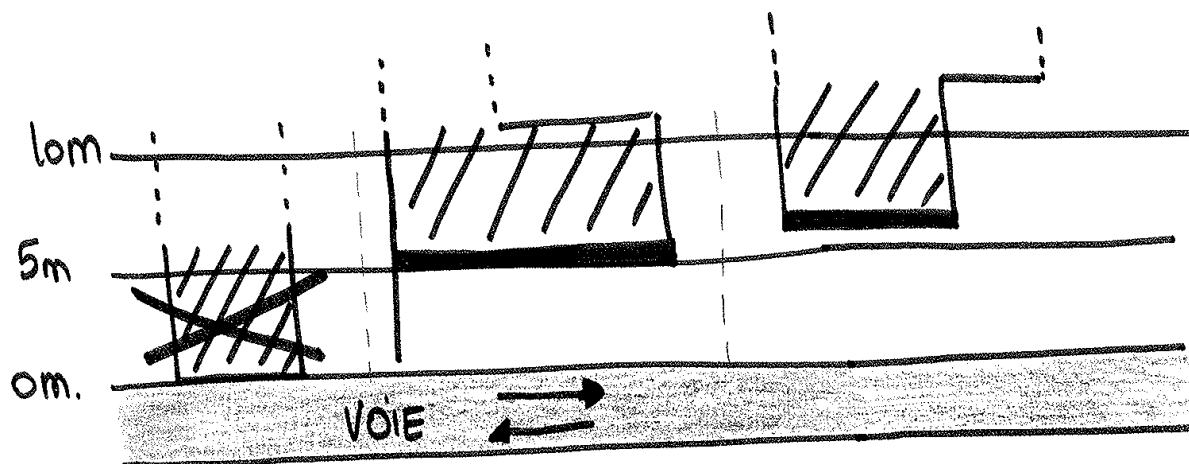
Toute construction doit être implantée de telle sorte que la façade sur rue soit en retrait par rapport aux limites d'emprises des voies publiques ou privées communes. Ce retrait sera entre 5 et 10 mètres.

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

- Pour l'extension des bâtiments anciens,
- Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains,
- En raison de la topographie des lieux,
- Pour l'extension ou la reconstruction de bâtiments, ou dans le cas de remodelage d'îlots (les travaux ne devront pas aggraver la situation par rapport aux voies et emprises publiques).
- Dans le cas d'opération d'ensemble.
- Pour les annexes.

Par exemple :



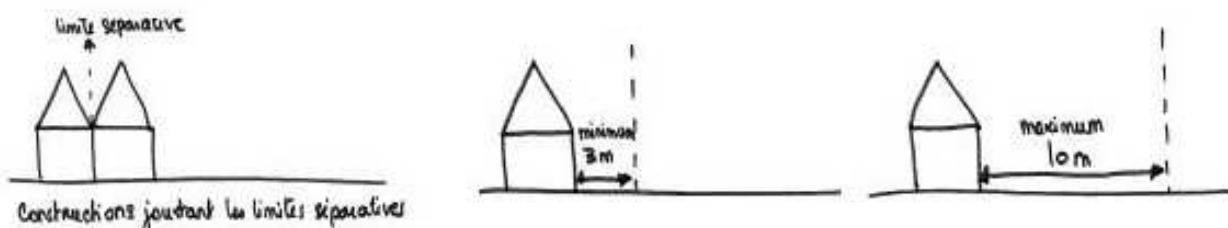


#### **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que les constructions ne jouxtent les limites séparatives de propriété, elles respecteront des marges d'isolement telles que la distance mesurée horizontalement, d'une des façades à la limite de propriété, soit au minimum de 3,00 m et maximum de 10m.

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

Par exemple :



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

Une distance maximum de 10m est imposée entre deux constructions non contiguës, suivant la nature des constructions, leur hauteur et leur exposition.

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

- Pour les annexes.
- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- En raison de la topographie ou de la nature du sol.

#### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1 – Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade recevant l'égout.

## 2 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 7 m pour l'habitat individuel,
- 9 m pour l'habitat collectif (équivalent à un R+2).

## 3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants dépassant déjà cette limite,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

### **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants (site, paysage urbain).

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une homogénéité d'aspect.

#### **1 – Toitures**

La pente des toitures, leur matériau de couverture et leur teinte sera en harmonie avec les bâtiments riverains. Les couvertures en fibrociment ou métalliques sont interdites

#### **2 – Façades**

Les aménagements, agrandissements de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les matériaux, dimension des ouvertures, modénatures.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être conçues et réalisées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

Les teintes vives sont interdites.

Afin de maintenir une unité d'aspect sur le territoire communal, pour toute construction neuve ou ravalement de façades, les couleurs d'enduits devront s'inscrire en harmonie avec les teintes environnantes. (ton traditionnel, sable ou beige)

Les constructions à usage d'annexe ou de garages contigus ou non à la construction principale doivent être réalisés dans les mêmes matériaux et selon le même traitement architectural que la construction principale.

#### **3 – Clôtures**

Les éventuelles clôtures devront être implantées à l'alignement et le long des limites séparatives.

Elles seront constituées de haies vives, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut.

Les clôtures maçonnées ne devront pas dépasser 1m de hauteur sauf à s'aligner aux clôtures environnantes.

Les murs, murets en pierre devront être conservés et entretenus.

Les murs en pierre de soutènement des terrasses devront être conservés et entretenus.

Les clôtures maçonnées ne devront pas dépasser 1 m de hauteur. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement.

#### **4 – Annexes**

Elles devront s'harmoniser avec les façades voisines (texture et teintes). Elles ne devront pas dépasser 2m de hauteur, soit la hauteur de la clôture et 3m si elles sont attenantes à la construction.

### **ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement de plus 50m<sup>2</sup> de SHON et 1 place pour un logement de moins de 50m<sup>2</sup> de SHON.
- Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics) : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors d'œuvre de l'immeuble ;
- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques : une place de stationnement pour deux lits ;
- Pour les établissements commerciaux :
  - Commerces courants comportant une surface de vente égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre de l'établissement,
- Hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant. Ces espaces peuvent être toutefois diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars,
- Salle de spectacles et de réunions : une aire de stationnement pour 5 places ;
- Pour les établissements d'enseignement :
  - Etablissements du premier degré : 1 place de stationnement par classe,
  - Etablissements du deuxième degré : 2 places de stationnement par classe,
  - Etablissements d'enseignement pour adultes : 25 places de stationnement pour 100 personnes.
  - Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
- Dans tous, les autres cas, le nombre de places nécessaires est déterminé par comparaison avec les normes ci-dessus.
- Dans le cas de changement d'affectation de locaux commerciaux, il sera tenu compte des avantages acquis.

### **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES- PLANTATIONS**

Au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts plantés.

Les parkings collectifs ou de surface doivent recevoir un aménagement végétal sur 15 % minimum de leur superficie ou être plantés à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre.

De plus, pour les groupes d'habitation et les lotissements, un espace commun doit être aménagé, d'au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière, dont au moins les 2/3 d'un seul tenant.

### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

# ZONE 1AUE

CARACTERE : la zone 1AUE est destinée principalement à l'accueil des activités industrielles, artisanales ou commerciales ainsi qu'aux activités annexes qui leur sont liées.

*Rappel : l'édification des clôtures est soumise à déclaration, les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises au permis de démolir. Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme (Dépôts de véhicules) sont soumis à l'autorisation prévue par les articles R.442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du bassin de la Dordogne Amont.

La zone comprend un secteur 1AUea destinée à l'accueil d'activités type artisanat, commerces, services et activités administratives compatibles avec les constructions à vocation d'habitation située à proximité.

*Rappel :*

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- *Les prescriptions du 6 octobre 1978, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments à usage d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, s'appliquent de part et d'autre de l'axe de la RD803 et RD673.*
- *Les futures constructions devront prendre en compte la réciprocité des distances d'implantation au titre de l'article L111-3 du Code Rural et les troubles anormaux du voisinage.*
- *Les démolitions dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme sont soumises au permis de démolir (rayons de protection des Monuments Historiques, sites, immeubles inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques).*
- *L'édification des clôtures est soumise à autorisation (article L.441-1 du code de l'urbanisme).*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements interdits dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.*
- *Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 311-1 du Code forestier.*
- *Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme sont soumis au permis de démolir au titre de l'article L.430.1.d) du Code de l'Urbanisme.*

## ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les installations classées autres que celles admises à l'article 2,
- Les ouvertures de carrières.
- La création de terrains de camping-caravaning et de stationnement de caravanes.
- Les habitations légères (bungalows, HLL...);
- Les caravanes isolées.
- Les installations et travaux divers ci-après, définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme :
- Parcs d'attraction, aires de jeux et de sports,
- Les constructions à vocation d'habitat à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- Dans le secteur 1AUea, les activités industrielles ainsi que toute activité susceptible d'entraîner pour le voisinage une incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R442.2 du code de l'urbanisme et non justifiés par des nécessités techniques de construction ou de viabilisation,

Pour les secteurs soumis au risque inondation voir le règlement du PPRI.

## **ARTICLE 1AUE 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

*Rappel : les futures constructions devront prendre en compte la réciprocité des distances d'implantation au titre de l'article L111-3 du Code Rural et les troubles anormaux du voisinage au titre de l'article L112-6 du Code de la Construction et de l'Habitation.*

- L'aménagement et l'agrandissement des bâtiments existants à condition qu'ils s'intègrent dans leur milieu environnant ;
- En secteur 1AUea : les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient strictement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements : le nombre de ces logements ne pourra excéder deux par établissement.
- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation, qu'ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations...) après travaux.

Pour les secteurs soumis au risque inondation voir le règlement du PPRI.

## **ARTICLE 1AUE 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **2- Voirie**

La création des voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de chaussée : 6 mètres
- Largeur minimale de plate-forme : 9 mètres

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

## **ARTICLE 1AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Cf. Articles L.332.15, L.421-5 et R.111-8 à R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

**Assainissement :** Le branchement sur le réseau d'assainissement public est obligatoire. A défaut, toute construction le nécessitant doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Lors du raccordement à l'égout, les rejets vers la station d'épuration communale des eaux usées autres que domestiques feront l'objet d'un arrêté autorisant le déversement de l'établissement dans le réseau public d'assainissement de la commune en application du code général des collectivités territoriales (CGCT) et en particulier ses articles L. 2224-7 à L. 2224-12 et R. 2333-127 et du code de la santé publique et en particulier son article L. 1331-10

**Eaux pluviales :** Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsque celui-ci existe. En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**Autres réseaux :** Ils seront souterrains.

#### **ARTICLE 1AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé pour les unités foncières desservies par un système d'assainissement collectif.

Pour les unités foncières non desservies par un système d'assainissement collectif : les dispositions du schéma communal d'assainissement devront être respectées.

Pour qu'une unité foncière soit constructible, elle doit comporter une façade sur voie au moins égale à 25 mètres.

#### **ARTICLE 1AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées en observant les reculs suivants :

- Avenue de l'Europe : tout bâtiment à 15 m minimum de l'axe de la voie,
- Autres voies : tout bâtiment à 10 m minimum de l'axe des voies ou à 5m minimum de l'alignement si la voie a plus de 10m de largeur.

En secteur 1AUEa, pour qu'une unité foncière soit constructible, elle doit comporter une façade de plus de 10m à une distance de 15m de l'avenue Robert DESTIC.

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

- Pour l'extension de bâtiments anciens,
- Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains,
- En raison de la topographie des lieux,
- Pour l'extension ou la reconstruction de bâtiments ou dans le cas de remodelage d'îlots.
- Pour la réalisation d'une opération d'ensemble.
- Pour les annexes.

#### **ARTICLE 1AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions seront implantées à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à leur demi-hauteur avec un minimum de 5,00 mètres.

Toutefois, les constructions sur un seul niveau et dont la hauteur (mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère) n'excède pas 3 mètres pourront être admises en limite latérale ou postérieure.

Si deux constructions de deux unités foncières contiguës présentent un plan masse formant un ensemble architectural, les bâtiments peuvent être jointifs à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies.

Pour les constructions existantes, les aménagements ou agrandissements mesurés ne répondant pas aux dispositions du §1 ci-dessus pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'état existant.

#### **ARTICLE 1AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance maximum de 20m est imposée entre deux bâtiments non contiguës, suivant la nature des constructions, leur hauteur et leur exposition.

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

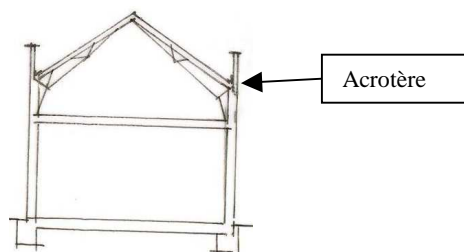
- Pour l'extension de bâtiments anciens,
- Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains,
- En raison de la topographie des lieux,
- Pour l'extension ou la reconstruction de bâtiments ou dans le cas de remodelage d'îlots.
- Pour la réalisation d'opérations d'ensemble.
- Pour les annexes.



## ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

## ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



La hauteur des constructions à usage industriel, commercial ou de service ne doit pas excéder 12 mètres comptés à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère et 9m comptés à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'à l'égout du toit ou au haut de l'acrotère en secteur 1AUEa.

La hauteur des constructions à usage de logement de fonction et de bureaux ne doit pas dépasser 1 étage sur rez-de-chaussée, ni 7 mètres mesurés à partir du sol naturel, avant terrassement jusqu'à l'égout du toit.

Les règles de hauteur explicitées au §1 ci dessus ne s'appliqueront pas aux constructions à usage industriel ou commercial liées à l'agriculture tels que par exemple, les silos à grains ou à céréales...

Ne sont pas compris dans les superstructures les antennes, les paratonnerres et les souches de cheminées.

Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des installations d'intérêt général ou lorsque les raisons techniques l'imposent (château d'eau, relais hertzien, silos, etc.) après étude particulière d'intégration au site.

## ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent être adaptées à la fonction et à l'environnement. Elles forment un tout qui devra s'intégrer à l'environnement immédiat et lointain.

### Toitures et façades :

La pente des toitures sera fonction des matériaux autorisés. La teinte de la couverture sera dans les teintes foncées et évitera les revêtements vifs ou brillants, en aucun cas l'utilisation de plaques fibrociment brutes, ne sera toléré. Aucune façade ne sera délaissée. Toutes les façades, y compris les façades arrières et latérales, seront traitées avec le même soin architectural et avec la même cohérence. Les éléments fonctionnels tels que cheminée, ventilations, etc. devront être traités de manière à s'intégrer visuellement à l'ensemble.

Les enseignes : elles pourront être soit apposées sur le bâtiment et toujours être conforme à la réglementation en vigueur.

### Clôtures

La hauteur des clôtures maçonnées ne devra pas dépasser 1.10m. Ces clôtures pourront être surmontées de grillage et doublées d'une haie végétale, l'ensemble ne dépassant pas 2.00 mètres (hauteur totale). Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de mur de soutènement de terrain non rapporté. Les clôtures en maçonnerie doivent être recouvertes (enduit, crépis ...) et être en harmonie avec les façades principales.

## ARTICLE 1AUE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies de dessertes internes.

Chaque place de stationnement sera de 5m x 2,5m.

Un dégagement sera prévu pour le mouvement aisé des véhicules.

Il est exigé :

- Pour les logements de fonction : 2 places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété.
- Pour les établissements commerciaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de vente.
- Pour les établissements à usage artisanal : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de surface.

- Pour les constructions à usage de bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre de l'immeuble.
- Pour les hôtels et les établissements exerçant une activité de restauration : 2 places de stationnement pour 3 chambres.
- 1 place de stationnement par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface affectée à la restauration (salle de restaurant).
- Si pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique il s'avère impossible de réaliser les aires de stationnement prévues, le constructeur sera autorisé pour les places qu'il ne peut réaliser sur son terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, à justifier des places de stationnement manquantes sur un terrain situé dans un périmètre de 300m.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les espaces non bâtis et ne servant ni à la circulation ni au stationnement des véhicules devront être plantés.

Des haies vives protégées ou non par des grillages ou des grilles devront être plantées le long des limites séparatives.

Les dépôts de matériaux (hors aire d'exposition) devront être masqués par des haies persistantes d'une hauteur minimum de 2m ou être entreposés dans des bâtiments clos.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Pour les lots en front de l'avenue Robert Destic, les espaces verts devront être traités en jardin paysager, arboré ou arborescent.

### **ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.



# LA ZONE 2AU

CARACTERE : Il s'agit de zones à urbaniser futures insuffisamment ou non desservies par des équipements, proche des lieux de développement de l'habitat, qui ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme selon les procédures en vigueur.

*Rappel :*

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- *Les prescriptions du 6 octobre 1978, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments à usage d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, s'appliquent de part et d'autre de l'axe de la RD803 et RD673.*
- *Les futures constructions devront prendre en compte la réciprocité des distances d'implantation au titre de l'article L111-3 du Code Rural et les troubles anormaux du voisinage.*
- *Les démolitions dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme sont soumises au permis de démolir (rayons de protection des Monuments Historiques, sites, immeubles inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques).*
- *L'édification des clôtures est soumise à autorisation (article L.441-1 du code de l'urbanisme).*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements interdits dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.*
- *Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 311-1 du Code forestier.*
- *Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme sont soumis au permis de démolir au titre de l'article L.430.1.d) du Code de l'Urbanisme.*

Elle comprend un secteur 2AUe destinée à l'accueil d'activités économiques et un secteur 2AU destiné principalement à de l'habitat.

## **ARTICLE 2AU 1 à 2AU 14 :**

Sans objet.

# LA ZONE A

**CARACTERE :** Ces zones sont des secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. 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 est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du bassin de la Dordogne Amont.

*Rappel :*

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- *Les prescriptions du 6 octobre 1978, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments à usage d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, s'appliquent de part et d'autre de l'axe de la RD803 et RD673.*
- *Les futures constructions devront prendre en compte la réciprocité des distances d'implantation au titre de l'article L111-3 du Code Rural et les troubles anormaux du voisinage.*
- *Les démolitions dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme sont soumises au permis de démolir (rayons de protection des Monuments Historiques, sites, immeubles inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques).*
- *L'édification des clôtures est soumise à autorisation (article L.441-1 du code de l'urbanisme).*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements interdits dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.*
- *Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 311-1 du Code forestier.*
- *Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme sont soumis au permis de démolir au titre de l'article L.430.1.d) du Code de l'Urbanisme.*

## **ARTICLE A 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Les constructions ou installations qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt général et à l'exploitation agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R442.2 du code de l'urbanisme et non justifiés par des nécessités techniques de construction ou de viabilisation,

Pour les secteurs soumis au risque inondation voir le règlement du PPRi.

## **ARTICLE A 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Cf. articles R.111-3-2, R.111-14-2 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme sont soumis au permis de démolir au titre de l'article L.430.1.d) du Code de l'Urbanisme.
- Les changements de destination des bâtiments identifiés sous réserve de la capacité en réseau et que cela ne nuise pas à l'activité agricole.
- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation, qu'ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations...) après travaux.

Pour les secteurs soumis au risque inondation voir le règlement du PPRi.

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

Cf. article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Cf. Articles L332.15 et L.421-5 et R.111-8 à R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions à usage d'habitation aménagées ou agrandies devront comporter une alimentation en eau potable, électricité et un assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour les unités foncières non desservies par un système d'assainissement collectif : les dispositions du schéma communal d'assainissement devront être respectées.

### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées à une distance telle que la façade sur rue soit à l'alignement des constructions riveraines ou en retrait à une distance minimum de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

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

- Pour les annexes.
- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- En raison de la topographie ou de la nature du sol.

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

A moins que les constructions ne jouxtent les limites séparatives de propriété, elles respecteront des marges d'isolement telles que la distance mesurée horizontalement, de tout point du bâtiment à la limite de propriété, soit au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3,00m.

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

Une distance minimale de 5m est imposée entre deux bâtiments non contiguës, suivant la nature des constructions, leur hauteur et leur exposition.

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

- Pour les annexes.
- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- En raison de la topographie ou de la nature du sol.

### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR**

#### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

1 – Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade recevant l'égout.

2 – Hauteur maximale pour les constructions à usage d'habitation :

- 7 m pour l'habitat individuel,

### 3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants dépassant déjà cette limite,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants (site, paysage urbain).

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une homogénéité d'aspect.

#### **1 – Toitures**

La pente des toitures, leur matériau de couverture et leur teinte sera en harmonie avec les bâtiments riverains. Les couvertures en fibrociment ou métalliques sont interdites

#### **2 – Façades**

Les aménagements, agrandissements de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les matériaux, dimension des ouvertures, modénatures.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être conçues et réalisées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

Les teintes vives sont interdites.

Afin de maintenir une unité d'aspect sur le territoire communal, pour toute construction neuve ou ravalement de façades, les couleurs d'enduits devront s'inscrire en harmonie avec les teintes environnantes. (ton traditionnel, sable ou beige)

Les constructions à usage d'annexe ou de garages contigus ou non à la construction principale doivent être réalisés dans les mêmes matériaux et selon le même traitement architectural que la construction principale.

#### **3 – Clôtures**

Les éventuelles clôtures devront être implantées à l'alignement et le long des limites séparatives.

Elles seront constituées de haies vives, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut.

Les clôtures maçonnées ne devront pas dépasser 1m de hauteur sauf à s'aligner aux clôtures environnantes.

Les murs, murets en pierre devront être conservés et entretenus.

Les murs en pierre de soutènement des terrasses devront être conservés et entretenus.

Les clôtures maçonnées ne devront pas dépasser 1 m de hauteur. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement.

#### **4 – Annexes**

Elles devront s'harmoniser avec les façades voisines (texture et teintes). Elles ne devront pas dépasser 2m de hauteur, soit la hauteur de la clôture et 3m si elles sont attenantes à la construction.

### **Pour les bâtiments agricoles :**

Les façades :

- Les matériaux conçus pour être recouvert (parpaings, briques creuses...) ne seront pas employés à nu.

Les teintes : Eviter les couleurs vives et brillantes.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

Sans objet

**ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES-PLANTATION**

Sans objet.

**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

# LA ZONE N

CARACTERE : Ces zones constituent des espaces naturels et forestiers qui sont à protéger en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui la composent.

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) du bassin de la Dordogne Amont.

*Rappel :*

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration.*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- *Les prescriptions du 6 octobre 1978, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments à usage d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, s'appliquent de part et d'autre de l'axe de la RD803 et RD673.*
- *Les futures constructions devront prendre en compte la réciprocité des distances d'implantation au titre de l'article L111-3 du Code Rural et les troubles anormaux du voisinage.*
- *Les démolitions dans les secteurs visés à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme sont soumises au permis de démolir (rayons de protection des Monuments Historiques, sites, immeubles inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques).*
- *L'édification des clôtures est soumise à autorisation (article L.441-1 du code de l'urbanisme).*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements interdits dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.*
- *Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 311-1 du Code forestier.*
- *Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme sont soumis au permis de démolir au titre de l'article L.430.1.d) du Code de l'Urbanisme.*

## **ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Les constructions neuves à usage d'habitation et toute autre construction neuve, qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- Le stationnement de caravanes.
- Les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- Les affouillements et exhaussements du sol désignés à l'article R442.2 du code de l'urbanisme et non justifiés par des nécessités techniques de construction ou de viabilisation,

Cf. article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Pour les secteurs soumis au risque inondation voir le règlement du PPRi.

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- L'adaptation, la réfection, l'extension des constructions ou des installations existantes à condition qu'elles ne portent pas atteintes à la vocation de cette zone et que les réseaux soient en capacité suffisante.
- Les constructions d'intérêt général à condition qu'elles ne portent pas atteintes à la protection des espaces naturels et paysagers à protéger en raison de leur classement dans cette zone.
- Les changements d'affectation à condition qu'ils aient pour effet la conservation du patrimoine bâti de qualité et que les réseaux soient en capacité suffisante.

- Les annexes liées aux bâtiments et activités existants à condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat.
- Les extensions des constructions liées au tourisme et au loisir à condition qu'elles soient liées à une activité existante et qu'elles soient de taille et de capacité d'accueil limitée.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements publics (voirie, réseau...).
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une construction.
- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation, qu'ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations...) après travaux.

Pour les secteurs soumis au risque inondation voir le règlement du PPRi.

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

Cf. Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Cf. Articles L332.15 et L.421-5 et R.111-8 à R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions à usage d'habitation aménagées ou agrandies devront comporter une alimentation en eau potable et électricité et un assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé pour les unités foncières desservies par un système d'assainissement collectif.

Pour les unités foncières non desservies par un système d'assainissement collectif : les dispositions du schéma communal d'assainissement devront être respectées.

### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées à une distance telle que la façade sur rue soit à l'alignement des constructions riveraines ou en retrait à une distance minimum de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

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

- Pour les annexes.
- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- En raison de la topographie ou de la nature du sol.

### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que les constructions ne jouxtent les limites séparatives de propriété, elles respecteront des marges d'isolement telles que la distance mesurée horizontalement, de tout point du bâtiment à la limite de propriété, soit au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3,00 m.

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

- Pour les annexes.
- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- En raison de la topographie ou de la nature du sol.

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

Une distance minimum de 5m est imposée entre deux bâtiments non contiguës, suivant la nature des constructions, leur hauteur et leur exposition.

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



- Pour les annexes.
- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- En raison de la topographie

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR**

##### 1 – Conditions de mesure

La hauteur absolue est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade recevant l'égout.

##### 2 – Hauteur maximale pour les constructions à usage d'habitation :

- 7 m pour l'habitat individuel,

##### 3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants dépassant déjà cette limite,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

#### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

##### 1 – Toitures

La pente des toitures sera, pour le bâtiment principal, en harmonie avec les bâtiments riverains à l'exception des toitures assurant la jonction entre deux constructions qui pourront être plates ou de pente différente. Leur pente ne doit pas porter atteinte à l'ensemble des bâtiments et du site ainsi qu'à leur harmonie.

Pour les extensions et les agrandissements de constructions, des pentes de toitures moins importantes, que celles du bâtiment principal seront tolérées.

Pour les constructions annexes et dépendances, la pente des toitures ne doit pas porter atteinte à l'ensemble des bâtiments et du site ainsi qu'à leur harmonie.

Les matériaux de couverture devront être soit en tuiles canal ou plates en terres cuites de teinte rouge vieillie unie ou ardoise, ou dans le matériau traditionnel dominant.

Les couvertures en fibrociment ou métalliques sont interdites

##### 2 – Façades

Les aménagements, agrandissements de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les matériaux, dimension des ouvertures, modénatures.

Les annexes devront être conçues et réalisées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment.

Les teintes vives sont interdites.



Les constructions à usage d'annexe ou de garages contigus ou non à la construction principale doivent être réalisés dans les mêmes matériaux et selon le même traitement architectural que la construction principale.

La forme et les matériaux utilisés pour les ouvertures seront en harmonie avec les ouvrages environnants.

### 3 –Clôtures et portails

Les murs, murets en pierre devront être conservés et entretenus.

Les murs en pierre de soutènement des terrasses devront être conservés et entretenus.

Les clôtures maçonnées ne devront pas dépasser 0.80m de hauteur. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement.

### ***ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT***

Sans objet.

### ***ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES–PLANTATIONS***

Tous les espaces libres et les plantations doivent être entretenus.

### ***ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL***

Sans objet.

# TITRE III – Annexes des dispositions applicables aux zones

## Article L123-1.7

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 48 Journal Officiel du 9 janvier 1983)

(Loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 art. 96 Journal Officiel du 23 juillet 1983)

(Loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 art. 52-i Journal Officiel du 10 janvier 1985)

(Loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 art. 22 IV Journal Officiel du 23 juillet 1987)

(Loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 art. 8 Journal Officiel du 19 juillet 1991)

(Loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 art. 38 II Journal Officiel du 4 janvier 1992)

(Loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 art. 3 I et II Journal Officiel du 9 janvier 1993)

(Loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 art. 36 Journal Officiel du 30 janvier 1993)

(Loi n° 94-112 du 9 février 1994 art. 6 II Journal Officiel du 10 février 1994)

(Loi n° 95-115 du 4 février 1995 art. 5 VII Journal Officiel du 5 février 1995)

(Loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 art. 17 Journal Officiel du 1er janvier 1997)

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 4 Journal Officiel du 14 décembre 2000 en vigueur le 1er avril 2001)

(Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 12, art. 14, art. 17 Journal Officiel du 3 juillet 2003)

(Loi n° 2004-338 du 21 avril 2004 art. 7 2°, 3° Journal Officiel du 22 avril 2004)

[...]7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ; [...]

## Article L127-1

(Loi n° 95-74 du 21 janvier 1995 art. 10 Journal Officiel du 24 janvier 1995)

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202 VII Journal Officiel du 14 décembre 2000)

Le dépassement de la norme résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 p. 100 de ladite norme et dans le respect des autres règles du plan d'occupation des sols, sous réserve :

- d'une part, que la partie de la construction en dépassement ait la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat au sens du 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation ou, dans les départements d'outre-mer, la destination de logements locatifs sociaux bénéficiant pour leur construction d'un concours financier de l'Etat ;
- et, d'autre part, que le coût foncier imputé à ces logements locatifs sociaux n'excède pas un montant fixé par décret en Conseil d'Etat selon les zones géographiques.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

La mise en oeuvre du permis de construire est subordonnée à l'obtention de la décision d'octroi du concours financier de l'Etat et au respect des conditions de cette dernière. Copie de cette décision doit être notifiée, avant l'ouverture du chantier, à l'autorité compétente en matière de permis de construire.

## Article L130-1

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 68 VII Journal Officiel du 9 janvier 1983)

(Loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 art. 105 Journal Officiel du 23 juillet 1983)

(Loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 art. 3 IV Journal Officiel du 9 janvier 1993)

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202 III, VIII, IX Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001 art. 29 I, art. 47 Journal Officiel du 11 juillet 2001)

(Ordonnance n° 2005-554 du 26 mai 2005 art. 4 Journal Officiel du 27 mai 2005)

(Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 9 Journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des

habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

NOTA : L'article 41 de l'ordonnance n° 2005-1527 énonce : "La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007."

Le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en son article 26 fixe cette date au 1er juillet 2007, sous les réserves énoncées dans ce même article 26.

En dernier lieu, l'article 72 de la loi n° 2007-209 du 19 février 2007 reporte la date limite d'entrée en vigueur de l'ordonnance au 1er octobre 2007.

#### **Article L.332-15**

*(Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 art. 24 Journal Officiel du 19 juillet 1985 en vigueur le 1er juillet 1986)*

*(Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 51 Journal Officiel du 3 juillet 2003)*

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes. L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

## Article L421-5

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

## Article L430-1

*(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)*  
*(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 75 I Journal Officiel du 9 janvier 1983)*  
*(Loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 art. 106 Journal Officiel du 23 juillet 1983)*  
*(Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 art. 26 XXXII Journal Officiel du 19 juillet 1985)*  
*(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202 X Journal Officiel du 14 décembre 2000)*  
*(Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 57 Journal Officiel du 3 juillet 2003)*  
*(Ordonnance n° 2004-178 du 20 février 2004 art. 3 Journal Officiel du 24 février 2004)*

Les dispositions du présent titre s'appliquent :

[...] d) dans les zones délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé, en application du 7. de l'article L. 123-1 ; [...]

## Article L441-1

*(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)*  
*(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 68 III Journal Officiel du 9 janvier 1983)*  
*(Loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 art. 105 Journal Officiel du 23 juillet 1983)*  
*(Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 art. 26 XXXV Journal Officiel du 19 juillet 1983)*  
*(Loi n° 86-13 du 6 janvier 1986 art. 6 Journal Officiel du 7 janvier 1986)*  
*(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202 I Journal Officiel du 14 décembre 2000)*

Les dispositions du présent chapitre sont applicables :

- a) Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé ;
  - b) Dans les périmètres sensibles institués en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 ou dans les zones délimitées en application des articles L. 142-3 et L. 142-11 dans leur rédaction issue de ladite loi ;
  - c) Dans les zones d'environnement protégé instituées en application de l'article L. 143-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
  - d) Dans les communes figurant sur la liste dressée à cet effet par décision de l'autorité administrative.
- NOTA : Ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 41 : La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007.

## Article L441-1

*(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)*  
*(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 68 III Journal Officiel du 9 janvier 1983)*  
*(Loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 art. 105 Journal Officiel du 23 juillet 1983)*  
*(Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 art. 26 XXXV Journal Officiel du 19 juillet 1983)*  
*(Loi n° 86-13 du 6 janvier 1986 art. 6 Journal Officiel du 7 janvier 1986)*  
*(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202 I Journal Officiel du 14 décembre 2000)*  
*(Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 15 Journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur le 1er juillet 2007)*

Lorsque les travaux d'aménagement impliquent la démolition de constructions dans un secteur où un permis de démolir est obligatoire, la demande de permis d'aménager peut porter à la fois sur

l'aménagement du terrain et sur le projet de démolition.

NOTA : L'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 41 : La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007.

#### **Article R.111-2**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 en vigueur le 1er avril 1976)*

*(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998)*

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

#### **Article R.111-3-2**

*(inséré par Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 en vigueur le 1er janvier 1978)*

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### **Article R.111-4**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)*

*(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)*

*(Décret n° 99-266 du 1 avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999)*

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

#### **Article R.111-8**

*(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R. 111-9 à R. 111-12.

#### **Article R.111-9**

*(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*

Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

#### **Article R.111-10**

*(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

#### **Article R.111-11**

*(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

#### **Article R.111-12**

*(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un pré-traitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des pré-traitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

#### **Article R.111-14-2**

*(inséré par Décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977 Journal Officiel du 13 octobre 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)*

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### **Article R.111-15**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)*



(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)

(Décret n° 83-812 du 9 septembre 1983 art. 10 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 OCTOBRE 1983)

(Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 I Journal Officiel du 27 août 1986)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 5 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

#### **Article R.111-21**

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

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

#### **Article R442-2**

(Décret n° 77-759 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

(Décret n° 80-694 du 4 septembre 1980 art. 3 Journal Officiel du 7 septembre 1980)

(Décret n° 84-226 du 29 mars 1984 art. 19 Journal Officiel du 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)

(Décret n° 86-514 du 14 mars 1986 art. 5 III Journal Officiel du 16 mars 1986)

(Décret n° 2004-310 du 29 mars 2004 art. 5 Journal Officiel du 30 mars 2004)

Dans les communes ou parties de communes visées à l'article R. 442-1 ainsi que pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

a) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;

b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7, ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 442-1 ;

c) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;

d) Les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 lorsqu'ils sont situés dans des espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6.

#### **Article R443-7**

(Décret n° 77-759 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)

(Décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977 Journal Officiel du 13 octobre 1977)

(Décret n° 80-694 du 4 septembre 1980 art. 7 Journal Officiel du 7 septembre 1980)

(Décret n° 84-227 du 29 mars 1984 art. 1, art. 10, art. 11, art. 12 Journal Officiel du 31 mars 1984 date d'entrée en vigueur 1 avril 1984)

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.



## **CODE RURAL** **(Partie Législative)**

### **Article L111-3**

*(Loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 art. 105 Journal Officiel du 10 juillet 1999)*

*(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 204 Journal Officiel du 14 décembre 2000)*

*(Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 79 Journal Officiel du 24 février 2005 en vigueur le 1er janvier 2006)*

*(Loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006 art. 19 Journal Officiel du 6 janvier 2006)*

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

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

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

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

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

## **CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION** **(Partie Législative)**

### **Article L112-6**

Ainsi qu'il est dit aux articles 132 et 134 du code minier :

Les ingénieurs et techniciens du service des mines, les ingénieurs du service de conservation des gisements d'hydrocarbures, les ingénieurs du service géologique national ainsi que les collaborateurs de ce dernier qui sont munis d'un ordre de mission émanant du ministre chargé des mines, ont accès à tous sondages, ouvrages souterrains ou travaux de fouilles soit pendant, soit après leur exécution et quelle que soit la profondeur.

Ils peuvent se faire remettre tous échantillons et se faire communiquer tous documents et renseignements d'ordre géologique, géotechnique, hydrologique, hydrographique, chimique ou minier.

Les maires dont le territoire est concerné par les fouilles sont informés des conclusions des recherches.

les documents ou renseignements recueillis en application du présent article ne peuvent, sauf autorisation de l'auteur des travaux, être rendus publics ou communiqués à des tiers par l'administration avant l'expiration d'un délai de dix ans à compter de la date à laquelle ils ont été obtenus.

## **CODE FORESTIER** **(Partie Législative)**

### **Article L311-1**

*(Loi n° 85-1273 du 4 décembre 1985 art. 44 Journal Officiel du 5 décembre 1985)*

*(Loi n° 90-85 du 23 janvier 1990 art. 55 Journal Officiel du 25 janvier 1990)*

*(Loi n° 93-3 du 4 janvier 1993 art. 28 Journal Officiel du 5 janvier 1993 en vigueur le 5 juillet 1993)*

*(Loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001 art. 27 I Journal Officiel du 11 juillet 2001)*

Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude

d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.

Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation. Sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 311-3, l'autorisation est délivrée à l'issue d'une procédure dont les formes sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Faute de réponse de l'administration dans les délais déterminés par décret en Conseil d'Etat, le défrichement peut être exécuté.

La validité des autorisations de défrichement est de cinq ans à compter de leur délivrance expresse ou tacite. L'autorisation est expresse lorsque les défrichements sont soumis à enquête publique en application des articles L. 123-1 et L. 123-2 du code de l'environnement ou lorsqu'ils ont pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code. La durée de l'autorisation peut être portée à trente ans lorsque le défrichement a pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code. Toute autorisation de défrichement accordée à ce titre doit comporter un échéancier des surfaces à défricher. Les termes de cet échéancier sont fixés en fonction du rythme prévu pour l'exploitation. L'autorisation de défrichement est suspendue, après mise en demeure restée sans effet, en cas de non-respect de cet échéancier.