

Commune de



Plan Local d'Urbanisme

Règlement d'Urbanisme

PROCEDURE ANTERIEURE	ÉLABORATION DU P.L.U EN COURS		
Approbation du P.O.S. le 09/03/1987 Modification du P.O.S. le 29/09/1994	Prescrite le 28/03/2002	Arrêtée le 22/05/2006	Approuvée le 29/01/2007
Laurent Mutelet, Urbaniste 15, rue Paul Louis Lande 33 000 Bordeaux Tél : 05 56 31 53 72 - Fax : 05 56 31 25 57 e-mail : laurent@mutelet.net www.mutelet.net	COHÉO 15, rue Paul Louis Lande 33000 Bordeaux Tél : 05 56 31 22 88 - Fax : 05 56 31 25 57 e-mail : n.pinel@coheo.com www.coheo.com		4.1

SOMMAIRE

<u>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</u>	4
<u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	12
ZONE Ua	13
ZONE Uc	19
ZONE Ue	26
ZONE 1AU	32
ZONE 2AU	38
<u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	41
ZONE A	42
ZONE N	48
ANNEXES	54
• Liste des bâtiments anciens dans la zone A, prévue à l'article L.123-3-1 qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.	
• Lexique d'urbanisme et d'architecture	

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU P.L.U..

Les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à la totalité du territoire de Saint Laurent-Les Tours.

ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme (articles R.111.2 à R.111.24 du Code de l'Urbanisme) à l'exception des Articles R.111.2 - R.111.3.2. - R.111.4 - R.111.14.2 - R.111.15 et R.111.21 qui demeurent applicables.

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les périmètres visés à l'article R.123-19 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols.
- Les articles L.111.9, L.111.10, L.123.5 et L.313.2 du code de l'Urbanisme sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- L'article L.421.4 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment :
 - Les lois d'aménagement et d'urbanisme,
 - Les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexe,
 - Le Code de la Construction et de l'Habitation,
 - Les droits des tiers en application du Code Civil,
 - La protection des zones boisées en application du Code Forestier,
 - Les installations classées,
 - Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés.

Toutefois, ces règles cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de 10 ans à compter de la date de l'autorisation de lotir à moins qu'une majorité de co-lotis en ait demandé le maintien et que l'autorité compétente ait statué dans le même sens conformément à l'article L.315.2.1 du Code de l'Urbanisme.

L'article 52 de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit à travers l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme, un outil visant à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies routières les plus importantes.

Il définit un principe de préservation, en dehors des secteurs urbanisés, d'une bande inconstructible de part et d'autre de l'axe de ces voies de 100 mètres pour les autoroutes et routes express et de 75 mètres pour les autres voies classées à grande circulation.

Toutefois, les communes disposant d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) peuvent, sous réserve d'avoir édicté dans leur document d'urbanisme, pour les secteurs concernés, des règles justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, s'affranchir de ces dispositions.

S'ajoute sur la totalité du territoire communal aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme des prescriptions réglementaires prises en application d'autres dispositions du Code de l'Urbanisme, concernant :

- Les périmètres de ZAD pris en application de l'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme
- Les périmètres sensibles, ZPENS, délimités en application de l'article L.142.1 du Code de l'Urbanisme, pour l'application des articles L.142.1 et R.142.2 et suivants,
- Les zones de nuisances de bruit.

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

III.1 Les zones urbaines, dites « zones U », correspondant aux secteurs déjà urbanisés ainsi qu'aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour les constructions à implanter, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement :

- **La zone Ua** : caractérisée par l'habitat dense des villages historiques de Plieux et de Crayssac.
- **La zone Uc** : caractérisée par des espaces urbanisés récemment sans accroche avec les centres bourgs historiques et sous forme diffuse. Un secteur Uca délimite les zones bâties sensibles par rapport au site du Château et des Tours de St Laurent, où les règles favorisent l'insertion paysagère.
- **La zone Ue** : caractérisée par des espaces réservés aux activités industrielles non polluantes, commerciales ou artisanales.

III.2 Les zones à urbaniser dite zone « AU » auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- **La zone 1AU** : zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation,
- **La zone 2AU** : zone à caractère naturel, non encore équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation après une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme, sous forme d'opérations groupées,

III.2 Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- **La zone A** : secteurs naturels, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Est annexée au présent PLU une liste du bâti existant en zone A et pouvant faire l'objet d'une réhabilitation, extension limitée avec changement d'affectation, au titre du maintien du patrimoine rural communal.
- **La zone N** : secteurs naturels, équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend par ailleurs :

- Un secteur Ng destinée aux équipement publics de plein air,
- Un secteur Nh dans lequel la construction nouvelle est autorisée à l'intérieur d'une continuité urbaine existante (« dent creuse »),

En outre, sont repérés sur les documents graphiques :

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, au titre de l'article L.130.1. Ces espaces sont réglementés à l'article 13 du corps de règles de chaque zone,
- Les espaces boisés à planter,
- Les emplacements réservés aux voies et aux équipements publics, définis sur une liste figurant aux pièces 3 du présent PLU,
- Les bâtiments anciens dans la zone A, prévue à l'article L.123-3-1 qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, et qui font l'objet d'une liste annexée au présent règlement.

Enfin, sont indiqués les espaces touchés par le risque « inondation » et pour lequel il s'agira de se reporter au Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.I.) pour connaître le niveau de risque ainsi que les prescriptions adaptées.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules les adaptations mineures des articles 3 à 13 des différentes zones peuvent être admises si elles sont :

- D'une part, qu'elles soient justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
 - La nature du sol,
 - La configuration des terrains,
 - Le caractère des constructions, et notamment la prise en compte d'une démarche environnementale tant au niveau des constructions qu'au niveau des aménagements fonciers.
- D'autre part, qu'elles restent de faible importance.

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

ARTICLE V - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Pour les zones sensibles, conformément au Code du Patrimoine en son livre V et aux articles R111.3.2 et R.442.6 du Code de l'Urbanisme, le service régional de l'archéologie devra être saisi pour avis sur tout dossier de permis de construire, de démolir, de lotir, d'installation et travaux divers. Toute opération de lotir est par ailleurs soumise à cette procédure et ce, quelle que soit sa localisation et non seulement en secteur sensible.

En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (art. 322.1 et 322.2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu de toute découverte fortuite, conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941, validée par l'ordonnance n° 45-2092 du 13 septembre 1945.

La carte de recensement de ces zones sensibles est en cours d'élaboration sur l'ensemble du territoire national, ce qui peut faire évoluer ultérieurement le périmètre du territoire communal concerné par certaines de ces mesures et en particulier le nombre de permis de construire soumis à cette procédure.

Un pétitionnaire qui projette de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux, a la possibilité d'autosaisir le Préfet de Région afin qu'il examine si son projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques, avant de déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute autre procédure.

Par ailleurs, la commune a voulu inscrire dans son PLU, l'existence d'un petit patrimoine remarquable. La présence de ce patrimoine est indiquée dans le Rapport de Présentation et précisée sur les plans de Zonage du présent PLU. Toute intervention sur ce patrimoine nécessitera l'autorisation de Conseil Municipal, après avis du Service Départemental d'Architecture du Lot ou du CAUE du Lot.

ARTICLE VI - AUTRES DISPOSITIONS GENERALES

Article VI.a : Construction après sinistre

Dans chaque zone, toute construction ayant subi un sinistre peut être reconstruite en assurant la reconduction des droits acquis, notamment les surfaces de plancher, autant que possible dans le respect maximum des dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (implantation, hauteur,...).

Cette disposition ne dispense pas de l'obligation de l'obtention, en préalable à cette reconstruction, d'un permis de construire.

Article VI.b : Dispositions communes à l'ensemble des zones du règlement et pouvant faire l'objet de précisions ou d'adaptation au titre des articles 3 dans chaque zone « Conditions de desserte par les voies et d'accès aux voies ouvertes au public »

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique et permettre, notamment, l'accès des moyens de lutte contre l'incendie. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres, ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres, ni de virage de rayon inférieure à 11 mètres. Toutefois, pour des opérations importantes, une largeur d'accès supérieure pourra être exigée.

Leur implantation, leur géométrie ainsi que les ouvrages hydrauliques nécessaires à la continuité des fossés ou à la collecte des eaux de ruissellement de la voie d'accès devront faire l'objet, préalablement à toute réalisation, d'une permission de voirie délivrée par le service gestionnaire de la voie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique pourra être interdit.

Voirie

Les constructions et les installations devront être desservies par des voies publiques ou privées de caractéristiques adaptées à la nature et l'intensité du trafic qu'elles supportent et répondant aux exigences de la sécurité et des moyens d'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de la protection civile, ou de service public.

L'ouverture d'une voie ou d'un accès automobile sur une voie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation, notamment à proximité d'un carrefour, d'une courbe ou d'une côte.

Les allées piétonnes et deux roues doivent avoir une largeur d'emprise minimale de 2 mètres.

La largeur de l'emprise de la voie pour automobile ne pourra être inférieure à 4 m pour desservir une ou deux habitations.

Les voies en impasse ne peuvent desservir plus de 4 lots ou 4 logements ou 10 personnes dans le cas d'un établissement, sauf si elles arrivent jusqu'à la limite de l'unité foncière en ouvrant sur des terrains urbanisables non bâtis. Dans tous les cas, les voies en impasse desservant plus de 2 logements ou 2 lots ou 10 personnes dans le cas d'un établissement,

doivent aménager, dans leur partie terminale, un espace non privatif permettant le retournement des véhicules, notamment des véhicules de service en limite de parcelle.

Les voies créées à l'occasion d'opérations groupées (lotissements ou groupes d'habitation) ne pourront être classées dans la voirie publique communale que dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

- Emprise minimale : 10 m et largeur minimale de chaussée : 5 m,
- Voies équipées de circulations piétons et deux roues,
- Structure de chaussée respectant les normes définies par le futur gestionnaire de la voie.

Article VI.c : Dispositions communes à l'ensemble des zones du règlement et pouvant faire l'objet de précisions ou d'adaptation au titre des articles 4 dans chaque zone « Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement »

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Électricité - Téléphone - radiodiffusion - Télévision

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, de radiodiffusion ou télévision devront être réalisés de façon systématique en souterrain. Par ailleurs, les installations d'émission-réception des réseaux de Radiodiffusion et Télévision devront être groupées sur des supports communs toutes les fois que cette disposition s'avérera techniquement possible.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité générant des eaux usées, devra obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement dans un délai de 2 ans. En l'absence d'assainissement collectif, les constructions devront être conforme aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement.

Pour les habitations existantes, l'évacuation des eaux usées et matières usées, non traitées, est interdite dans les fossés, caniveaux, cours d'eaux et réseaux d'eau pluviales.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux usées traitées est tolérée dans les fossés, cours d'eaux, réseaux pluviaux, uniquement si ces exutoires sont pérennes (disposition de la MISE du 7 mai 1999).

Le rejet des eaux usées industrielles et de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré-traitement respectant la réglementation sanitaire en vigueur et à un arrêté d'autorisation de déversement de la collectivité et, éventuellement, une convention de rejet.

Le point altimétrique de rejet des eaux usées devra, pour chaque construction et bâtiment, permettre le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement dès que celui-ci sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire.

Toute opération de lotissement pourra faire l'objet de la mise en place d'un réseau interne de type séparatif en attente de branchement sur le futur réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation, ou d'activité générant un rejet des eaux pluviales, devra obligatoirement être raccordée au réseau d'eaux pluviales.

En l'absence de ce réseau, afin de ne pas aggraver la situation en aval de projet immobilier, et pour ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent, compte tenu de l'imperméabilisation partielle des parcelles, un stockage et une infiltration sur le site des eaux de pluies provenant des toitures et de la voirie.

La création d'une réserve d'eau pluviale peut permettre, en tout ou partie, outre l'usage d'une eau à des fins non potables, ce stockage sur la parcelle.

Les rejets dans les réseaux collectifs, qui seront gérés par un dispositif régulateur, ne pourront excéder 3 litres/seconde/hectare.

Article VI.d : Dispositions communes à l'ensemble des zones du règlement et pouvant faire l'objet de précisions ou d'adaptation au titre des articles 12 dans chaque zone « Obligations en matière d'aires de stationnement »

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Il doit être aménagé, au minimum :

- Pour les constructions à usage de commerce : 1,5 fois la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce doit être réalisée en stationnement,
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement,
- Pour les constructions à usage d'habitation collective :
- 1,5 place de stationnement par logement de moins de 60m² de surface de plancher hors œuvre nette, arrondi à l'entier supérieur,
- 2 places de stationnement par logement de plus de 60m² de surface de plancher hors œuvre nette, arrondi à l'entier supérieur.

Au nombre obtenu, il convient d'ajouter une aire aménagée de stationnement des deux roues ainsi qu'1 place de stationnement automobile réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.

- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement par 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé) : 1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les ensembles de logements pour personnes âgées : le nombre de places de stationnement réservées au visiteurs correspondra à 75% du nombre de chambres ou logements. Le nombre de places de stationnement réservées au personnel correspondra à l'effectif augmenté de 10%.
- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État.

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

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées au premier alinéa ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa précédent.

Pour la réalisation des stationnements, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de l'ordre de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

Article VI.e : Dispositions communes à l'ensemble des zones du règlement et pouvant faire l'objet de précisions ou d'adaptation au titre des articles 13 dans chaque zone « Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations »

D'une manière générale, les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagées et plantées.

Il sera planté d'une manière privilégiée des essences locales notamment :

- Arbres de haut-jet : Ailante, Chêne pédonculé, Châtaignier, Erable, Frêne commun, Micocoulier, Marronnier d'Inde, Noyer royal, Peuplier noir, Pin parasol, Platane, Tilleul argenté, Tilleul d'Europe, Tilleul à petite feuilles.
- Arbres de moyen-jet : Alisier torminal, Alisier blanc, Arbre de Judée, Aulne glutineux, Cerisier Ste Lucie, Chêne pubescent, Charme, Chêne vert, Cormier, Erable de Montpellier, Erable champêtre, frêne à fleur, Murier blanc, Prunier myrobolan, Prunier, Saule blanc
- arbustes : Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun.

Les aires de stationnement doivent être plantées (un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement) avec un minimum de 1 arbre.

Les opérations d'aménagement et groupes d'habitations devront comporter la réalisation d'un espace paysagé et planté commun représentant 15 % au moins de la surface de l'opération.

Les espaces libres résultant des retraits par rapport à l'alignement devront être traités en jardin d'agrément.

Des alignements d'arbres et/ou des haies masqueront, en limite séparative et fond de parcelle, les aires de stockage, de stationnement ainsi que les dépôts.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

Pour toute opération de construction comportant au moins 5 logements ou 5 lots ou 500 m² SHON, il doit être aménagé des aires de jeux pour enfants, à raison de 5 m² par logement ou par lots, soit sur la parcelle, soit sur le domaine public communal.

Le pétitionnaire pourra réaliser ces équipements sur le domaine public communal sur la base d'une convention signée avec la commune.

Article VI.f : Couverture amovibles de piscine

Toute couverture amovible de piscine ne devra pas excéder une hauteur totale maximale de 1,50 m.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine à densité assez élevée, affectée à l'habitat dense, aux services, commerces et aux activités sans nuisances

Cette zone se situe aux villages historiques de Plieux et de Crayssac.

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

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés,
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE Ua 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les bâtiments agricoles et industriels, sauf reconstruction sur même emplacement
- Les lotissements de toutes natures,
- La création d'établissements industriels et entrepôts commerciaux,
- Les installations classées, lorsqu'ils sont sources de nuisances incompatibles avec l'habitat,
- Les mobil homes et caravanes,
- Les carrières,
- Les installations et travaux divers visés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas autorisés par l'article Ua 2,
- Les dépôts en vrac de matériaux de toute nature et de vieux véhicules.

ARTICLE Ua 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les annexes isolées dans la limite maximale de surface de 40 m² et d'une hauteur maximale sera de 3,50 mètres au faîtage,
- Les constructions nouvelles à Crayssac, à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain.

- Les extensions, reconstructions sur les volumes anciens ou réaménagements, à condition qu'elles correspondent à une extension mesurée du bâti existant et qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain.
- Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires par l'édification des constructions.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter aux prescriptions inscrites au Titre I « Dispositions générales », article VI.b.

ARTICLE Ua 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Se reporter aux prescriptions inscrites au Titre I « Dispositions générales », article VI.c.

ARTICLE Ua 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, SI DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

En l'absence d'assainissement collectif, la taille des parcelles ou des lots à l'intérieur d'une opération doit répondre aux exigences définies par la vocation du secteur et par les impératifs d'assainissement précisés dans le Schéma Général d'Assainissement.

ARTICLE Ua 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation sera édifiée à l'alignement du domaine public avec une adaptation possible en fonction de l'implantation constatée des bâtis anciens mitoyens préexistants qui constituent le voisinage de la construction ou installation.

ARTICLE Ua 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions implantées en ordre semi-continu ou discontinu devront respecter une distance représentant la moitié de la hauteur totale de la construction sans pour autant pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- En fond d'unité foncière, toute construction sera implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pour autant pouvoir être inférieur à 3 mètres.

- Nonobstant les alinéas ci-dessus, les constructions d'une hauteur inférieure à 3,00 mètres à l'égout du toit peuvent être édifiées en limites séparatives.
Les annexes qui ne seront pas intégrées au volume de la construction principale pourront être implantées sur l'une des limites séparatives de l'unité foncière ou à 3,00 mètres de celle-ci.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour la reconstruction de bâtiments existants après sinistre, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
- Pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE Ua 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non accolées devront être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres. Cette distance sera portée à 7 mètres dans le cas où les deux constructions sont à usage total ou partiel d'habitation.

Une distance moins importante peut être admise pour la construction ou l'aménagement de bâtiments qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, et strictement sur les emprises anciennes.

Cette règle ne s'applique pas au bassin dans le cas de l'implantation d'une piscine.

ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est calculée à l'égout des toits ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

En zone Ua, la hauteur des constructions ne pourra excéder R+2 avec un maximum de 9 mètres. Toutefois, la hauteur maximale ne pourra dépasser de plus de 1 mètre la hauteur la plus haute du bâti mitoyen préexistant.

ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Conformément aux dispositions de l'Article R.111.21, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Composition-conception

Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant dans le bourg historique, topographie, paysage, afin d'en respecter le caractère.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec l'architecture locale, en respectant la notion d'entité architecturale qui s'exprime localement.

Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations remarquables existantes.

Aspect des constructions

Les dispositions qui suivent concernant les **toitures** et les **façades** sont applicables à toutes les constructions et, autant que faire se peut, aux bâtiments publics ou à usage collectif.

Toitures : Elles seront à deux pentes minimum sans décrochement excessif.

Les faîtages seront en rapport avec les faîtages proches et avec le paysage (topographie). Une forte pente, supérieure à 100% (45°) est demandée.

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux traditionnels utilisés dans le pays : Tuiles de terre cuite vieilles, ardoise. Les pentes seront conformes à celles du bâti ancien environnant.

Les lucarnes seront conformes au modèle traditionnel en bâtière ou à croupe, en harmonie avec la toiture.

La toiture des vérandas doit s'intégrer au bâtiment auquel elle s'accroche sans pour autant utiliser systématiquement la tuile.

Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables » ou appliquant la démarche environnementale. Dans ce contexte, les toitures dite « toiture-terrasse » sont autorisées dans la mesure où elle correspondent à un choix environnemental et architectural motivé.

Les panneaux solaires sont autorisés dans la limite de la réglementation en vigueur.

Façades : Les matériaux à utiliser seront soit :

- De type pierre, identique aux pierres locales,
- De type enduits à la chaux, conformément aux teintes locales,
- De type bois, de teinte sombre,
- Ou tout autre matériau, de teinte sombre.

Sont interdits les placages d'autres matériaux que la pierre ou le bois ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits.

Toutes les façades, même aveugles, seront traitées dans les mêmes matériaux et selon le même traitement architectural.

Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables » ou appliquant la démarche environnementale.

Annexes : les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, remise, abris de jardin seront traités avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale ou en bois.

L'usage du bois ou d'un revêtement de type enduit dans la teinte de la construction principale est obligatoire.

Ces prescriptions d'annexes ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.

Clôtures : l'édification d'une clôture est soumise à autorisation conformément aux dispositions de l'article L.441.2 du Code de l'Urbanisme (à l'exception des clôtures liées à l'activité agricole, pastorale ou forestière).

L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée dès lors que celle-ci :

- Est située à l'intersection de voies ou dans une courbe pour des motifs de sécurité routière (visibilité).
- Est de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

Sur voie publique, l'implantation d'une clôture devra respecter un alignement, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire de la voie.

La clôture pleine n'excèdera pas 1,20 mètre avec une hauteur maximale de 1,50 mètre. Une hauteur supérieure peut-être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement avec une hauteur maximale de 2,00 mètres. La clôture sera, soit :

- De type pierre, identique aux pierres locales, dont le faîtage ne sera pas monopente dirigée vers l'extérieur de la propriété,
- De type haies végétales avec ou sans grillage, issues d'essences locales variées.

Travaux concernant le bâti ancien

Toute modification d'aspect ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de l'existant, et notamment de :

- La hiérarchie des volumes (notion de corps principal dominant vis-à-vis des volumes annexes),
- La forme, de la pente et du type de toiture,
- L'ordonnancement des façades et de la proportion des ouvertures,
- Les matériaux utilisés et les couleurs pour les couvertures et les façades,
- Les éléments de menuiserie et serrurerie.

ARTICLE Ua 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Se reporter aux prescriptions inscrites au Titre I « Dispositions générales », article VI.d.

ARTICLE Ua 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Se reporter aux prescriptions inscrites au Titre I « Dispositions générales », article VI.e.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

En zone Ua, il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

Zone UC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine de densité faible, affectée principalement à l'habitat et aux services.

La zone Uc comprend par ailleurs :

- Un secteur Uca correspondant à un secteur sensible par la proximité du château de St Laurent classé « IMH ».

Par ailleurs, la zone Uc fait l'objet d'une inscription partielle au titre du risque « Inondation » pour lequel est indiquée, sur le plan de zonage, l'aire inscrite au Plan de Prévention du Risque Inondation qui fait l'objet de prescriptions particulières.

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

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés,
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE Uc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, :

- Les bâtiments agricoles et industriels, sauf reconstruction sur même emplacement
- Les lotissements de toutes natures en secteur Uca,
- Les constructions nouvelles autres que celles précisées sous condition à l'article Uc2,
- Les installations classées, lorsqu'ils sont sources de nuisances incompatibles avec l'habitat,
- Les mobil homes et caravanes
- Les carrières,
- Les installations et travaux divers visés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas autorisés par l'article Uc2,
- Les dépôts en vrac de matériaux de toute nature et de vieux véhicules.

ARTICLE U_c 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les annexes isolées dans la limite maximale de surface de 40 m² et d'une hauteur maximale sera de 3,50 mètres au faîtage,
- L'extension et la création d'installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à condition que les activités soient en lien direct avec l'habitat,
- Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires par l'édification des constructions,
- Dans l'aire inscrite au titre du risque « Inondation », il est obligatoire d'appliquer les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U_c 3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter aux prescriptions inscrites au Titre I « Dispositions générales », article VI.b.

Précisions et adaptations à la zone U_c :

Au village de Montplaisir, aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD n°40.

ARTICLE U_c 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Se reporter aux prescriptions inscrites au Titre I « Dispositions générales », article VI.c.

ARTICLE U_c 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, SI DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

En l'absence d'assainissement collectif, la taille des parcelles ou des lots à l'intérieur d'une opération doit répondre aux exigences définies par la vocation du secteur et par les impératifs d'assainissement précisés dans le Schéma Général d'Assainissement.

ARTICLE U_c 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation édifiée en ordre discontinu devra être en retrait minimum de 5,00 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer. Les annexes devront avoir un recul au moins égal à celui de la construction principale.

Cette règle ne s'applique pas aux piscines.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement. Pour les terrains desservis par une bande d'accès à la voie publique, un recul équivalent à la hauteur totale de la construction est demandé depuis la limite effective de la bande d'accès, avec un minimum de 5 mètres.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

Au village de Montplaisir, les nouvelles constructions s'implanteront avec un recul minimum de 25 mètres de la Route Départementale n° 40.

En secteur Uca, toute construction ou installation sera édifiée à l'alignement du domaine public avec une adaptation possible en fonction de l'implantation constatée des bâtis anciens mitoyens préexistants qui constituent le voisinage de la construction ou installation. Les reculs par rapport à l'emprise publique sont les suivants :

Par rapport à l'avenue Jean Lurçat : recul de 10 mètres minimum,

Par rapport à la route touristique : côté amont : un recul de 10 mètres minimum
côté aval : un recul de 5 mètres minimum

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :

- Si les constructions voisines sont déjà implantées avec un recul différent et notamment dans le cas de "dent creuse", la limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines.
- Dans le cas de reconstruction de bâtiments existants après sinistre, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
- Pour respecter la végétation remarquable existante ou la topographie du site.
- Pour prendre en compte un projet architectural motivé.
- Pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE Uc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées en ordre discontinu ou semicontinu.

En ordre discontinu, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pour autant pouvoir être inférieur à 3 mètres.

En fond d'unité foncière, toute construction sera implantée à une distance au moins égale à sa hauteur totale diminuée de 4 mètres sans pour autant pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Nonobstant les alinéas ci-dessus, les constructions d'une hauteur inférieure à 3,00 mètres à l'égout du toit peuvent être édifiées en limites séparatives.

Les annexes qui ne seront pas intégrées au volume de la construction principale pourront être implantées sur l'une des limites séparatives de l'unité foncière ou à 3,00 mètres de celle-ci.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour la reconstruction de bâtiments existants après sinistre, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
- Pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE Uc 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non accolées devront être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres, cette distance sera portée à 7 mètres dans le cas où les deux constructions sont à usage total ou partiel d'habitation.

Une distance moins importante peut être admise pour la construction ou l'aménagement de bâtiments qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, et strictement sur les emprises anciennes.

Cette règle ne s'applique pas au bassin dans le cas de l'implantation d'une piscine.

ARTICLE Uc 9 : EMPRISE AU SOL

En secteur Uca, l'emprise au sol ne peut excéder 30%.

Cette emprise au sol maximale n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.

ARTICLE Uc 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est calculée à l'égout des toits ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

En zone Uc, la hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres.

En secteur Uca, cette hauteur est limitée à 4 mètres, avec possibilité à 6 mètres sur 30% de l'emprise au sol de la construction.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- Pour les ouvrages publics nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- Lorsqu'une construction s'adosse à un bâtiment existant en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant.

La hauteur des différents bâtiments est alors fixée en considération de l'aspect architectural et de l'intégration dans le site.

ARTICLE Uc 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Conformément aux dispositions de l'Article R.111.21, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Composition-conception

Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant dans le bourg historique, topographie, paysage, afin d'en respecter le caractère.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec l'architecture locale, en respectant la notion d'entité architecturale qui s'exprime localement.

Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations remarquables existantes.

Aspect des constructions

Les dispositions qui suivent concernant les **toitures** et les **façades** sont applicables à toutes les constructions et, autant que faire se peut, aux bâtiments publics ou à usage collectif.

Toitures : Elles seront à deux pentes minimum sans décrochement excessif.

Les faîtages seront en rapport avec les faîtages proches et avec le paysage (topographie).

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux traditionnels utilisés dans le pays : Tuiles de terre cuite vieilles, ardoise. Les pentes seront conformes à celles du bâti ancien environnant.

Les lucarnes seront conformes au modèle traditionnel en bâtière ou à croupe, en harmonie avec la toiture.

La toiture des vérandas doit s'intégrer au bâtiment auquel elle s'accroche sans pour autant utiliser systématiquement la tuile.

Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables » ou appliquant la démarche environnementale. Dans ce contexte, les toitures dite « toiture-terrasse » sont autorisées dans la mesure où elle correspondent à un choix environnemental et architectural motivé.

Les panneaux solaires sont autorisés dans la limite de la réglementation en vigueur.

Façades : Les matériaux à utiliser seront soit :

- De type pierre, identique aux pierres locales,
- De type enduits à la chaux, conformément aux teintes locales,
- De type bois, de teinte sombre,
- Ou tout autre matériau, de teinte sombre.

Sont interdits les placages d'autres matériaux que la pierre ou le bois ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits.

Toutes les façades, même aveugles, seront traitées dans les mêmes matériaux et selon le même traitement architectural.

Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables » ou appliquant la démarche environnementale.

Annexes : les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, remise, abris de jardin seront traités avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale ou en bois.

L'usage du bois ou d'un revêtement de type enduit dans la teinte de la construction principale est obligatoire.

Ces prescriptions d'annexes ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.

Clôtures : l'édification d'une clôture est soumise à autorisation conformément aux dispositions de l'article L.441.2 du Code de l'Urbanisme (à l'exception des clôtures liées à l'activité agricole, pastorale ou forestière).

L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée dès lors que celle-ci :

- Est située à l'intersection de voies ou dans une courbe pour des motifs de sécurité routière (visibilité).
- Est de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

Sur voie publique, l'implantation d'une clôture et le recul éventuel du portail devront respecter un alignement, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire de la voie.

La clôture pleine n'excèdera pas 1,20 mètre avec une hauteur maximale de 1,50 mètre. Une hauteur supérieure peut-être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement avec une hauteur maximale de 2,00 mètres. La clôture sera, soit :

- De type pierre, identique aux pierres locales, dont le faîtage ne sera pas monopente dirigée vers l'extérieur de la propriété,
- De type maçonnerie crépie et conforme aux teintes locales,
- De type haies végétales avec ou sans grillage, issues d'essences locales variées.

Travaux concernant le bâti ancien

Toute modification d'aspect ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de l'existant, et notamment de :

- La hiérarchie des volumes (notion de corps principal dominant vis-à-vis des volumes annexes),
- La forme, de la pente et du type de toiture,
- L'ordonnancement des façades et de la proportion des ouvertures,
- Les matériaux utilisés et les couleurs pour les couvertures et les façades,
- Les éléments de menuiserie et serrurerie.

ARTICLE Uc 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Se reporter aux prescriptions inscrites au Titre I « Dispositions générales », article VI.d.

ARTICLE U_c 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Se reporter aux prescriptions inscrites au Titre I « Dispositions générales », article VI.e.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U_c 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

En zone U_c, il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

ZONE Ue

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est destinée aux services et activités industrielles, artisanales et commerciales.

Cette zone est située à l'entrée Ouest de la commune, entre la RD803 et le ruisseau de la Bave.

Par ailleurs, la zone Ue fait l'objet d'un classement partiel au titre du risque « Inondation » pour lequel est indiquée, sur le plan de zonage, l'aire inscrite au Plan de Prévention du Risque Inondation qui fait l'objet de prescriptions particulières.

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

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés,
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE Ue 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les lotissements d'habitation et ensemble d'habitations,
- Les bâtiments agricoles et hôteliers,
- Les terrains de camping et stationnement de caravanes ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture de carrière et de gravière,
- Les installations et travaux divers ci-après, définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme :
 - dépôts de ferrailles, de vieux véhicules,
 - affouillement et exhaussement du sol,
 - parc d'attractions, aire de jeux et de sports.

ARTICLE Ue 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les constructions à usage industriel, de commerce ou d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, de bureaux et services, à conditions qu'elles respectent les prescriptions du PPRI dans le périmètre inondable,
- Les habitations des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services à la condition qu'elles soient intégrées ou accolées au volume des bâtiments à usage industriel, commercial ou artisanal,

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ue 3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter aux prescriptions inscrites au Titre I « Dispositions générales », article VI.b.

ARTICLE Ue 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Se reporter aux prescriptions inscrites au Titre I « Dispositions générales », article VI.c.

ARTICLE Ue 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, SI DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent satisfaire aux dispositions de la réglementation en vigueur et permettre la mise en place d'une installation individuelle d'assainissement correspondante et conforme au schéma général d'assainissement.

ARTICLE Ue 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 20 mètres par rapport à l'alignement de la RD803,
- 10 mètres de l'alignement des autres voies.

Pour les parcelles d'angle de voies publiques ne comportant pas d'accès, un recul de 10 mètres depuis la voie publique est imposé.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- Pour l'extension mesurée de construction existante dont l'implantation n'est pas conforme aux règles énoncées ci-dessus, si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques ou de sécurité, et à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics, sous réserve d'en démontrer par note technique la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

ARTICLE Ue 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($H/2=L$), mesurée depuis le sol naturel avant travaux, sans que cette distance puisse être inférieure à 4 mètres.

Un recul de 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eaux est demandé.

Les constructions annexes devront être incorporées ou accolées à la construction principale.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée et dans le cas d'annexes supplémentaires ou non à construire postérieurement à l'existence d'un bâtiment principal, des annexes séparées sont tolérées à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout des toitures et qu'elles soient édifiées à une distance au moins égale de 5 mètres d'une limite séparative.

Dans le cas d'une extension, l'implantation ne devra pas aggraver la non-conformité à ces règles.

De même, l'extension des habitations construites antérieurement à l'entrée en vigueur du P.L.U. seront tolérées à 4,00 mètres de la limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres.

Aucune construction ne sera autorisée à moins de 20 mètres des berges des cours d'eau et des ruisseaux.

ARTICLE Ue 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non accolées devront être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE Ue 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il est fixé une emprise au sol maximale des constructions de 50 %.

ARTICLE Ue 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est calculée à l'égout des toits ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures.

La hauteur des constructions à autre usage ne pourra excéder 10,00 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, un dépassement de cette hauteur maximale pourra être admis pour certaines parties de bâtiment à caractère fonctionnel (silos, tours techniques, cheminées etc....).

Les équipements d'infrastructure ou techniques (bâtiments et ouvrages techniques à usage collectif ou public) sont exemptés de la règle des hauteurs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE Ue 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Conformément aux dispositions de l'Article R.111.21, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations existantes.

Composition-conception

Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, topographie, paysage, afin d'en respecter le caractère.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec l'architecture locale.

Les constructions à usage industriel, commercial ou artisanal ainsi que les entrepôts commerciaux pourront être réalisés avec des matériaux de couverture différents de la tuile dès lors que leur aspect n'est pas de nature à nuire au caractère du site environnant.

Il en est de même des façades pour lesquelles l'emploi d'autres matériaux (bardages métalliques par exemple) pourra être admis.

D'une manière générale, toute construction, installation, a ménagement peut-être refusé ou soumis à modification dans les conditions prévues aux articles R.111.14.2. et R.111.21. du Code de l'Urbanisme, si l'aspect extérieur porte préjudice au site environnant pour des raisons de qualité architecturale, d'implantation, de non intégration ou de non adaptation au sol.

Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables» .

Aspect des constructions

L'aspect extérieur des constructions devra être conçu dans un souci d'intégration et d'harmonie.

L'usage de matériaux traditionnels ou moderne devra être motivé par la conception architecturale générale de la construction.

Les enseignes lumineuses de type « néon » sont interdites, les éclairages indirects de façade sont autorisés.

Annexes

les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, remises, abris de jardin seront traités avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

Clôtures : La construction d'une clôture est soumise à autorisation conformément aux dispositions de l'article L.441.2 du Code de l'Urbanisme (à l'exception des clôtures liées à l'activité agricole, pastorale ou forestière).

Les clôtures devront répondre aux conditions suivantes :

Elles devront être constituées au minimum de haies vives sur les limites parcellaires donnant sur la voie publique et sur la limite parcelle de fond.

Les haies vives pourront, si nécessaire, être doublé de grilles ou de grillage avec ou sans mur bahut.

L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée dès lors que celle-ci :

- Est située à l'intersection de voies ou dans une courbe pour des motifs de sécurité routière (visibilité).
- Est de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

Sur voie publique, l'implantation d'une clôture devra respecter un alignement, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire de la voie.

En outre, elle devra respecter une unité d'aspect et de hauteur avec les clôtures voisines situées dans le même alignement de la voie.

Les grillages et les portails seront traités le plus discrètement possible. Un recul de 5 mètres des portails depuis la voie publique est exigé de manière à sécuriser l'accès à la voie publique.

Dans le cadre d'une opération groupée (lotissement par exemple) les clôtures devront faire l'objet d'une étude globale, préalable à leur réalisation, qu'elle soit immédiate ou différée.

ARTICLE Ue 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Mesures spécifiques à la zone Ue :

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

Il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation,
- 1 place de stationnement pour 20 m² de surface hors œuvre de bureaux,
- 1 place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre d'usage industriel et de maintenance,
- 1 place de stationnement pour 150 m² de surface hors œuvre d'usage d'entrepôt et d'exposition.
- Pour les commerces : 1,5 fois la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce doit être réalisée en stationnement,

Une note spécifique devra être obligatoirement jointe à la demande de permis de construire faisant apparaître le fonctionnement de l'établissement, au titre des circulations, manœuvre et stationnement des véhicules légers et des véhicules utilitaires.

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées au premier alinéa ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa précédent.

Pour la réalisation des stationnements, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

ARTICLE Ue 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Se reporter aux prescriptions inscrites au Titre I « Dispositions générales », article VI.e.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone Ue.

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui cerne des terrains insuffisamment équipés, ouverts à l'urbanisation et constructibles sous la forme d'opérations de lotissement ou d'habitat groupé.

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

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés,
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les bâtiments agricoles et industriels,
- Le stationnement de caravanes pendant plus de trois mois sur un même terrain,
- Les terrains de camping ou de caravanes, les aires naturelles de camping, et le camping à la ferme.
- Les mobil homes et caravanes
- Les habitations légères de loisirs.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de véhicules.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous condition :

- D'une part,
 - Les constructions et installations sous la forme d'opérations groupées d'une taille minimale portant soit sur un minimum de 5 lots (lotissements) ou 500 m² de surface de plancher hors œuvre nette, soit sur le solde de foncier contigu restant de la zone.

- D'autre part :
 - Les équipements publics,
 - Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, nécessaires au fonctionnement des constructions admises dans la zone, sous réserve qu'elles ne soient pas sources de nuisances pour l'habitat.
 - L'aménagement et l'extension des constructions existantes, dans la limite d'une fois et demie la SHON existante à l'approbation du présent PLU,
 - Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires par l'aménagement ou l'édification des constructions.

Les constructions ou installations seront mises en œuvre dans le respect des principes d'aménagement dont les schémas sont intégrés au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du présent PLU.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter aux prescriptions inscrites au Titre I « Dispositions générales », article VI.b.

ARTICLE 1AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Se reporter aux prescriptions inscrites au Titre I « Dispositions générales », article VI.c.

ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, SI DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

En l'absence d'assainissement collectif, la taille des parcelles ou des lots à l'intérieur d'une opération doit répondre aux exigences définies par la vocation du secteur et par les impératifs d'assainissement précisés dans le Schéma Général d'Assainissement.

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

Toute construction ou installation édifée en ordre discontinu devra être en retrait minimum de 5,00 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.
Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :

- Si les constructions voisines sont déjà implantées avec un recul différent et notamment dans le cas de "dent creuse", la limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines,
- Dans le cas d'ensembles d'habitations ou de lotissements avec plan de masse, s'ils ont reçu un avis favorable de la commune,
- Dans le cas de reconstruction de bâtiments existants après sinistre, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- Pour les terrains desservis par une simple bande d'accès à la voie publique, la bande d'accès ne pouvant avoir une largeur inférieure à 4 m,
- Pour respecter la végétation remarquable existante ou la géomorphologie du terrain,
- Pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

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

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, semi-continu ou discontinu.

Pour les constructions en ordre semi-continu ou discontinu, le recul minimum par rapport à l'une des limites séparatives sera égal à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans pour autant être inférieur à 3 mètres.

En fond d'unité foncière, toute construction sera implantée à une distance au moins égale à 4 mètres.

Les annexes qui ne seront pas intégrées au volume de la construction principale pourront être implantées sur l'une des limites séparatives de l'unité foncière. Les annexes isolées dans la limite maximale de surface de 40 m² et d'une hauteur maximale sera de 3,50 mètres au faîtage,

Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de groupe d'habitations ou de lotissements avec plan de masse, s'il a reçu un avis favorable de la commune.

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

Deux constructions non accolées devront être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 2,5 fois la hauteur totale de la construction la plus haute.

Une distance moins importante peut être admise pour la construction ou l'aménagement de bâtiments qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, et strictement sur les emprises anciennes.

Cette règle ne s'applique pas au bassin dans le cas de l'implantation d'une piscine.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain, soit le coefficient d'emprise au sol, ne peut excéder 25 %.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est calculée à l'égout des toits ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux et au point le plus bas de la construction.

En zone 1AU, la hauteur des constructions ne pourra excéder R+2 avec un maximum de 9 mètres pour les deux tiers de la SHON projetée ; le tiers de la SHON restante ne pourra excéder 7 mètres, soit 1 étage sur rez-de-chaussée.

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

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- Pour les ouvrages publics nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiment existant à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Conformément aux dispositions de l'Article R.111.21, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Composition-conception

Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant dans le bourg historique, topographie, paysage, afin d'en respecter le caractère.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec l'architecture locale, en respectant la notion d'entité architecturale qui s'exprime localement.

Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations remarquables existantes.

Aspect des constructions

Les dispositions qui suivent concernant les **toitures** et les **façades** sont applicables à toutes les constructions et, autant que faire se peut, aux bâtiments publics ou à usage collectif.

Toitures : Elles seront à deux pentes minimum sans décrochement excessif.
 Les faîtages seront en rapport avec les faîtages proches et avec le paysage (topographie).
 Les couvertures seront réalisées avec des matériaux traditionnels utilisés dans le pays : Tuiles de terre cuite vieilles, ardoise. Les pentes seront conformes à celles du bâti ancien environnant.
 Les lucarnes seront conformes au modèle traditionnel en bâtière ou à croupe, en harmonie avec la toiture.
 La toiture des vérandas doit s'intégrer au bâtiment auquel elle s'accolle sans pour autant utiliser systématiquement la tuile.
 Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables » ou appliquant la démarche environnementale. Dans ce contexte, les toitures dite « toiture-terrasse » sont autorisées dans la mesure où elle correspondent à un choix environnemental et architectural motivé.
 Les panneaux solaires sont autorisés dans la limite de la réglementation en vigueur.

Façades : Les matériaux à utiliser seront soit :

- De type pierre, identique aux pierres locales,
- De type enduits à la chaux, conformément aux teintes locales,
- De type bois, de teinte sombre,
- Ou tout autre matériau, de teinte sombre.

Sont interdits les placages d'autres matériaux que la pierre ou le bois ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits.
 Toutes les façades, même aveugles, seront traitées dans les mêmes matériaux et selon le même traitement architectural.
 Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables » ou appliquant la démarche environnementale.

Annexes : les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, remise, abris de jardin seront traités avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale ou en bois.
 L'usage du bois ou d'un revêtement de type enduit dans la teinte de la construction principale est obligatoire.
 Ces prescriptions d'annexes ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.

Clôtures : l'édification d'une clôture est soumise à autorisation conformément aux dispositions de l'article L.441.2 du Code de l'Urbanisme (à l'exception des clôtures liées à l'activité agricole, pastorale ou forestière).
 L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée dès lors que celle-ci :

- Est située à l'intersection de voies ou dans une courbe pour des motifs de sécurité routière (visibilité).
- Est de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

Sur voie publique, l'implantation d'une clôture devra respecter un alignement, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire de la voie.
 La clôture pleine n'excèdera pas 1,20 mètre avec une hauteur maximale de 1,50 mètre..
 Une hauteur supérieure peut-être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement avec une hauteur maximale de 2,00 mètres. La clôture sera, soit :

- De type pierre, identique aux pierres locales, dont le faîtage ne sera pas monopente dirigée vers l'extérieur de la propriété,
- De type maçonneries crépies et conforme aux teintes locales,
- De type haies végétales avec ou sans grillage, issues d'essences locales variées.

Travaux concernant le bâti ancien

Toute modification d'aspect ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de l'existant, et notamment de :

- La hiérarchie des volumes (notion de corps principal dominant vis-à-vis des volumes annexes),
- La forme, de la pente et du type de toiture,
- L'ordonnancement des façades et de la proportion des ouvertures,
- Les matériaux utilisés et les couleurs pour les couvertures et les façades,
- Les éléments de menuiserie et serrurerie.

ARTICLE 1AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Se reporter aux prescriptions inscrites au Titre I « Dispositions générales », article VI.d.

ARTICLE 1AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Se reporter aux prescriptions inscrites au Titre I « Dispositions générales », article VI.e.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

- En zone 1Au, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et aménagements de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure.

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui cerne des terrains insuffisamment équipés, ouverts à l'urbanisation et constructibles au fur et à mesure de la réalisation des équipements de desserte, sous la forme d'opérations groupées, après modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.

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

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés,
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En l'absence de modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme, les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites.

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sans objet

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet

**ARTICLE 2AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS
D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

Sans objet

**ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES,
SI DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

**ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET
AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Sans objet

ARTICLE 2AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

**ARTICLE 2AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES
DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Sans objet

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

C'est une zone naturelle peu équipée dont le caractère rural et agricole doit être protégé, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ces terres sont pour l'essentiel occupées par les cultures et la prairie.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont autorisées, dans une recherche d'intégration architecturale et paysagère.

Au zonage et au présent règlement est inscrite la liste des bâtiments anciens dans la zone A, telle que prévue à l'article L.123-3-1, qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

En effet, certains bâtis anciens, bien qu'inscrits en zone A, méritent, par intérêt patrimonial, de pouvoir faire l'objet d'une réhabilitation. Le changement d'affectation de ces bâtis anciens ne porte pas atteinte à l'espace agricole et aux activités agricoles.

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

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Dans les zones naturelles, 8 catégories de coupes et abattages sont dispensées d'autorisation conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article A 2 sont interdites.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les constructions, aménagements, installations, restaurations, extensions, dès lors qu'elles sont directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles de la zone, y compris l'agrotourisme (gîtes ruraux et équipements touristiques adaptés dont piscine), et sous condition qu'un recul minimum de 100 mètres soit maintenu avec les zones U et AU,

- Le changement de destination, aménagement, restauration et extension (limitée à 1,5 fois la SHON préexistante) des bâtiments situés en zone A dont la liste figure en annexe du présent règlement et inscrit sur les pièces 3.
- Les annexes isolées dans la limite maximale de surface de 40 m² et d'une hauteur maximale sera de 3,50 mètres au faîtage,
- La construction des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter aux prescriptions inscrites au Titre I « Dispositions générales », article VI.b.

ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Se reporter aux prescriptions inscrites au Titre I « Dispositions générales », article VI.c.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, SI DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Dans tous les cas, la taille des parcelles doit répondre aux exigences définies par la vocation du secteur, par les impératifs du schéma général d'assainissement et par les normes sanitaires en vigueur.

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

Toute construction ou installation sera édifiée :

- En recul minimum de 35 mètres de l'axe des Routes Départementales existantes, modifiées ou à créer,
- En un recul minimum de 15 mètres de l'axe des voies communales existantes, modifiées ou à créer
- En recul minimum de 20 mètres des berges des cours d'eau.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement. Pour les terrains desservis par une bande d'accès à la voie publique, un recul équivalent à la hauteur totale de la construction est demandé, avec un minimum de 15 mètres.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :

- Dans le cas de reconstruction de bâtiments existants après sinistre, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- Pour respecter la végétation remarquable existante ou la topographie du terrain,
- Pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Exceptionnellement, la distance de reculement peut être alors fixée en considération de l'aspect architectural, de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet.

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

Toute construction doit être implantée en ordre discontinu à une distance minimale des limites séparatives de propriété correspondant à la hauteur de la construction, sans pour autant être inférieur à 3,00 mètres.

L'édification d'annexes est possible soit :

- Sur les limites séparatives,
- A une distance au moins égales à la moitié de la hauteur dudit « bâtiment annexe » ($H/2=L$) d'une ou des deux limites séparatives

Les annexes ne sont pas autorisées en façade sur rue.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour la reconstruction de bâtiments existants après sinistre, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU.
- Pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

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

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

Toutefois une distance moins importante peut être admise pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, strictement sur les emprises anciennes.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est calculée à partir du sol avant travaux.

La hauteur totale des constructions ne pourra excéder 10 mètres.

La hauteur des bâtiments agricoles pourra être différente et admise si elle est justifiée par des considérations techniques.

Pour les constructions plus élevées existantes avant la publication du P.L.U., la hauteur constatée est prise comme maximum.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Conformément aux dispositions de l'Article R.111.21, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la topographie, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Composition-conception

Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, afin d'en respecter le caractère.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec l'architecture locale, en respectant la notion d'entité architecturale qui s'exprime localement.

Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations existantes.

Aspect des constructions

Les dispositions qui suivent concernant les **toitures** et les **façades** sont applicables à toutes les constructions et, autant que faire se peut, aux bâtiments publics ou à usage collectif.

Toitures : Elles seront à deux pentes minimum sans décrochement excessif.

Leur pente sera fonction de matériau.

Les faîtages seront en principe parallèles ou perpendiculaires à la pente (topographie).

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux traditionnels utilisés dans le pays : Tuiles de terre cuite vieilles, ardoise. Les pentes seront conformes à celles du bâti ancien environnant.

Les lucarnes seront conformes au modèle traditionnel en bâtière ou à croupe, en harmonie avec la toiture.

Ces prescriptions de toiture ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.

La toiture des vérandas doit s'intégrer au bâtiment auquel elle s'acole sans pour autant utiliser systématiquement la tuile.

Pour les bâtiments agricoles, les toits en terrasse sont autorisés si la technicité du bâtiment le requiert. Les toitures des bâtiments agricoles seront de teinte sombre.

Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables » ou appliquant la démarche environnementale. Dans ce

contexte, les toitures dite « toiture-terrasse » sont autorisées dans la mesure où elle correspondent à un choix environnemental et architectural motivé.
Les panneaux solaires sont autorisés dans la limite de la réglementation en vigueur.

Façades : Les matériaux à utiliser seront soit :

- De type pierre, identique aux pierres locales,
- De type enduits à la chaux, conformément aux teintes locales,
- De type bois, de teinte sombre,
- Ou tout autre matériaux de teinte sombre.

Pour les bâtiments agricoles, l'usage en façade d'un revêtement de type bardage métallique est possible dans la mesure où sa teinte est sombre pour en faciliter l'intégration paysagère (vert, anthracite,...par exemple).

Sont interdits les placages d'autres matériaux que la pierre ou le bois ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits.

Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables » ou appliquant la démarche environnementale.

Annexes : les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, remise, abris de jardin seront traités avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale ou en bois.

L'usage du bois ou d'un revêtement de type enduit dans la teinte de la construction principale est obligatoire.

Ces prescriptions d'annexes ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.

Clôtures : l'édification d'une clôture est facultative. Sa construction est soumise à autorisation conformément aux dispositions de l'article L.441.2 du Code de l'Urbanisme (à l'exception des clôtures liées à l'activité agricole, pastorale ou forestière).

L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée dès lors que celle-ci :

- Est située à l'intersection de voies ou dans une courbe pour des motifs de sécurité routière (visibilité).
- Est de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

Sur voie publique, l'implantation d'une clôture devra respecter un alignement, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire de la voie.

La clôture n'excèdera pas une hauteur maximale de 1,50 mètre. Une hauteur supérieure peut-être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement avec une hauteur maximale de 2,00 mètres. La clôture sera, soit :

- De type pierre, identique aux pierres locales, dont le faîtage ne sera pas monopente dirigée vers l'extérieur de la propriété,
- De type haies végétales avec ou sans grillage, issues d'essences locales variées.

Les portails seront traités le plus discrètement possible.

Travaux concernant le bâti ancien

Toute modification d'aspect ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de l'existant, et notamment de :

- La hiérarchie des volumes (notion de corps principal dominant vis-à-vis des volumes annexes),

- La forme, de la pente et du type de toiture,
- L'ordonnancement des façades et de la proportion des ouvertures,
- Les matériaux utilisés et les couleurs pour les couvertures et les façades,
- Les éléments de menuiserie et serrurerie.

ARTICLE A 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle ou collective : 2 places de stationnement par logement,

Pour les constructions à usage d'habitation (gîtes ruraux, par exemple), au nombre obtenu, il convient d'ajouter 1 place de stationnement réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.

ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

D'une manière générale, les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagées et plantées.

Il sera planté d'une manière privilégiée des essences locales notamment :

- arbres : Chêne pédonculé, Chêne Tauzin, Châtaignier, Robinier faux-acacia, Charme commun, Frêne commun, Aulne glutineux, Tremble, Saule blanc et marsault, Peuplier, Bouleau blanc, Pin maritime.
- arbustes : Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun.

Les aires de stationnement doivent être plantées (un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement) avec un minimum de 1 arbre.

Des alignements d'arbres et/ou des haies masqueront, en limite séparative et fond de parcelle, les aires de stockage, de stationnement ainsi que les dépôts.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour les constructions autorisées dans cette zone.

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment au point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend par ailleurs :

- Un secteur Ng où existe d'ores et déjà des équipements publics de plein air et qui est destiné à accueillir d'autres activités de plein air,
- Un secteur Nh dans lequel la construction nouvelle est autorisée à l'intérieur d'une continuité urbaine existante (« dent creuse »).

Ces secteurs sont de tailles et de capacité limités, ces autorisations ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N comprend par ailleurs un périmètre du risque « inondation » dans lequel s'applique les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.I.).

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

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des monuments historiques.
- Dans les zones naturelles, 8 catégories de coupes et abattages sont dispensées d'autorisation conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N 2 sont interdites

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés :

- Les annexes isolées dans la limite maximale de surface de 40 m² et d'une hauteur maximale sera de 3,50 mètres au faîtage,
- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics,
- La réfection, l'aménagement, et les agrandissements (dans la limite d'une fois et demie la SHON existante à l'approbation du présent PLU et avant travaux) des constructions existantes à usage d'habitation.
- En secteur Nh, la construction nouvelle à usage d'habitation, sous condition qu'elle s'inscrit à l'intérieur d'une continuité urbaine de bâti (notion de « dent creuse »).

Dans tous les cas, les constructions nouvelles doivent répondre aux exigences liées à l'application du schéma d'assainissement de la commune.

Dans le périmètre soumis au risque « inondation », seuls sont autorisés les travaux, les constructions et clôtures conformes aux prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

SECTION II : CONDITIONS D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter aux prescriptions inscrites au Titre I « Dispositions générales », article VI.b.

ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Se reporter aux prescriptions inscrites au Titre I « Dispositions générales », article VI.c.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, SI DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent satisfaire aux dispositions de la réglementation en vigueur et permettre la mise en place d'une installation individuelle d'assainissement correspondante et conforme au schéma d'assainissement général de la commune.

Dans tous les cas, la taille des parcelles doit répondre aux exigences définies par la vocation du secteur et par les impératifs du schéma général d'assainissement.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation sera édifiée :

- En recul minimum de 25 mètres de l'axe des Routes Départementales existantes, modifiées ou à créer,
- En un recul minimum de 15 mètres de l'axe des voies communales existantes, modifiées ou à créer
- En recul minimum de 20 mètres des berges des cours d'eau et ruisseaux classés.

En secteur Nh, toute construction ou installation sera édifiée à l'alignement du domaine public avec une adaptation possible en fonction de l'implantation constatée des bâtis anciens mitoyens préexistants qui constituent le voisinage de la construction ou installation.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Pour les terrains desservis par une bande d'accès à la voie publique, un recul équivalent à la hauteur totale de la construction est demandé depuis la limite effective de la bande d'accès, avec un minimum de 15 mètres.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :

- Dans le cas de reconstruction de bâtiments existants après sinistre, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- Pour respecter la végétation remarquable existante ou la topographie du terrain,
- Pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Exceptionnellement, la distance de reculement peut être alors fixée en considération de l'aspect architectural, de l'intensité de la circulation et de la composition d'ensemble du projet.

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

Le bâtiment à réaliser devra être :

- Soit en mitoyenneté,
- Soit à une distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extension de constructions existantes, à condition qu'elle ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité.

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

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 5 mètres.

Toutefois une distance moins importante peut être admise pour la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, strictement sur les emprises anciennes.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol des constructions.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est calculée à l'égout des toits ou à l'acrotère à partir du sol avant travaux.
En zone N, la hauteur des constructions ne pourra excéder R+1 avec un maximum de 7 mètres.
Les équipements d'infrastructure ou techniques pourront être exemptés de la règle des hauteurs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Conformément aux dispositions de l'Article R.111.21, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieurs, 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.

Composition-conception

Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant dans le bourg historique, topographie, paysage, afin d'en respecter le caractère.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec l'architecture locale, en respectant la notion d'entité architecturale qui s'exprime localement.

Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les terrassements liés à la construction, les accès ainsi que les dégagements ne conduisent pas à un bouleversement du terrain naturel et des plantations existantes.

Aspect des constructions

Les dispositions qui suivent concernant les **toitures** et les **façades** sont applicables à toutes les constructions et, autant que faire se peut, aux bâtiments publics ou à usage collectif.

Toitures : Elles seront à deux pentes minimum sans décrochement excessif.
 Les faîtages seront en rapport avec les faîtages proches et avec le paysage (topographie).
 Les couvertures seront réalisées avec des matériaux traditionnels utilisés dans le pays : Tuiles de terre cuite vieilles, ardoise. Les pentes seront conformes à celles du bâti ancien environnant.
 Les lucarnes seront conformes au modèle traditionnel en bâtière ou à croupe, en harmonie avec la toiture.
 La toiture des vérandas doit s'intégrer au bâtiment auquel elle s'acole sans pour autant utiliser systématiquement la tuile.
 Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables » ou appliquant la démarche environnementale. Dans ce contexte, les toitures dite « toiture-terrasse » sont autorisées dans la mesure où elle correspondent à un choix environnemental et architectural motivé.
 Les panneaux solaires sont autorisés dans la limite de la réglementation en vigueur.

Façades : Les matériaux à utiliser seront soit :

- De type pierre, identique aux pierres locales,
- De type enduits à la chaux, conformément aux teintes locales,
- De type bois, de teinte sombre,
- Ou tout autre matériau, de teinte sombre.

Sont interdits les placages d'autres matériaux que la pierre ou le bois ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits.
 Toutes les façades, même aveugles, seront traitées dans les mêmes matériaux et selon le même traitement architectural.
 Des dispositions autres sont autorisées pour les constructions utilisant des « énergies renouvelables » ou appliquant la démarche environnementale.

Annexes : les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, remise, abris de jardin seront traités avec les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale ou en bois.
 L'usage du bois ou d'un revêtement de type enduit dans la teinte de la construction principale est obligatoire.
 Ces prescriptions d'annexes ne s'appliquent pas dans le cas de construction de serre.

Clôtures : l'édification d'une clôture est soumise à autorisation conformément aux dispositions de l'article L.441.2 du Code de l'Urbanisme (à l'exception des clôtures liées à l'activité agricole, pastorale ou forestière).
 L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée dès lors que celle-ci :

- Est située à l'intersection de voies ou dans une courbe pour des motifs de sécurité routière (visibilité).
- Est de nature à porter atteinte à l'environnement par son architecture ou les matériaux qui la composent.

Sur voie publique, l'implantation d'une clôture devra respecter un alignement, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire de la voie.
 La clôture n'excèdera pas une hauteur maximale de 1,50 mètre. Une hauteur supérieure peut-être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement avec une hauteur maximale de 2,00 mètres. La clôture sera, soit :

- De type pierre, identique aux pierres locales, dont le faîtage ne sera pas monopente dirigée vers l'extérieur de la propriété,
- De type haies végétales avec ou sans grillage, issues d'essences locales variées.

Travaux concernant le bâti ancien

Toute modification d'aspect ou extension du bâti ancien devra tenir compte des caractéristiques de l'existant, et notamment de :

- La hiérarchie des volumes (notion de corps principal dominant vis-à-vis des volumes annexes),
- La forme, de la pente et du type de toiture,
- L'ordonnancement des façades et de la proportion des ouvertures,
- Les matériaux utilisés et les couleurs pour les couvertures et les façades,
- Les éléments de menuiserie et serrurerie.

ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation, et doit être aménagé le plus discrètement possible.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit être réalisé au minimum :

- Pour les habitations : deux places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée),
- Pour tous les autres usages : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Se reporter aux prescriptions inscrites au Titre I « Dispositions générales », article VI.e.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ANNEXES

Liste des maisons ou bâtis anciens dans la zone A
Lexique d'urbanisme

**LISTE DES BATIMENTS ANCIENS DANS LA ZONE A, PREVUE A L'ARTICLE L.123-3-1
QUI PEUVENT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION.**

PROPRIETAIRE	LIEU-DIT TYPE	RESEAUX	
		eau	voirie
Jammes Francis	Barry-Ht - grange	oui	oui
Jammes Francis	Barry-Ht - maison	„	„
Sabatier Roger	Barry-Ht maison+grange	„	„
Lescure Daniel	Barry-H t- grange	„	„
Mme Seigne	Les Trouillous - ancienne ferme	„	„
Mme Laurent	Planèze - maison	„	„
Maïolino	Barry-Bas - maison	„	„
Larribe Michel	Barry-Bas - maison	„	„
Larribe Odette	Barry-Bas - maison	„	„
Boin	Quarante Pierres – maison ruine	„	
Sabatié Edmond	Cartoules - hangar	„	„
Donadieu Jacques	Lacombe(x2) - ferme	„	„
Bailey	Suquet - maison	„	„
Garapin	Suquet - maison	„	„
Rougié Raymond	Lavergne – maison+grange	„	„
Breil Gilles	Laboisie - ferme	„	„
Laplaze	Rougié-Bas – ferme+grange	„	„
Ellien Vanessa B 252	Bois-Bas – ferme ancienne		Chemin 2m
Cadiergues B 269	Rougié-Bas	„	„
Larribe-Salesse	Les Calmettes – maison+grange	„	oui
Lherm	La Crayssagne – maison+grange	„	„
Lassalle	Fontanelles - grange	„	„
Mazet Fernand	Bois-Bas - grange	„	Chemin 2m

LEXIQUE D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE

ACROTÈRE

Socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon. Muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible. (article L 123-1 du code de l'urbanisme)

AFFOUILLEMENT DES SOLS

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m. (article R 442-2 c du code de l'urbanisme)

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation y compris les circulations piétonnes (trottoirs). On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par le gestionnaire de la voirie. (article L 112-1 du code de la voirie)

ANNEXES

Il s'agit de l'ensemble des constructions autres que la construction principale, telles que garages, appentis, serres, abris de jardin, chaufferies etc.... à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente. Ces constructions annexes peuvent être isolées de la construction principale ou en limite de propriété ou contiguë à celle-ci, mais en ce cas le volume, par définition, assez réduit, doit être parfaitement identifiable par rapport au volume principal.

ARBRE DE HAUTES TIGES

Arbre ayant une taille moyenne de 7 mètres à l'âge adulte.

CHAUSSEE

La chaussée est la partie de la voie destinée à la circulation des véhicules, ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux pluviales de surface (caniveaux).

COEFFICIENT d'OCCUPATION du SOL - C.O.S.

Le C.O.S. exprime la densité maximale de construction admise dans une zone et donc sur chaque terrain de cette zone. Multiplié par la surface du terrain, il donne la surface du plancher hors oeuvre nette (SHON) susceptible d'être bâtie sur ce terrain.

exemple : sur un terrain de 1.000 m² dans une zone où le COS est égal à 0,30 il pourra être construit $1000 \times 0,30 = 300 \text{ m}^2$ de SHON

Article R 123-10 du code de l'urbanisme

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

COMBLES

Les combles sont les volumes compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment, c'est-à-dire l'étage supérieur, habitable au non, correspondant à ce volume.

CONTINUITE

C'est l'implantation des constructions en contact avec les 2 limites séparatives latérales créant un front urbain continu sur la voie.

Une construction est implantée en ordre continu lorsqu'elle présente deux côtés contigus aux limites séparatives qui coupent l'alignement : les constructions sur les différentes parcelles sont donc jointives et forment, parallèlement à la voie, un ensemble continu.

DEBORD DE TOITURE

Partie de la toiture en saillie par rapport au plan de la façade.

DISCONTINUITE

C'est l'implantation des constructions sans contact avec les limites séparatives latérales créant un front urbain aéré.

DEROGATIONS ET ADAPTATIONS

Les règles définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures (voir ci-dessus).

DROIT DE PREEMPTION URBAIN - INSTAURATION DU DPU

Les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé, peuvent par délibération instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future.

Toute aliénation d'un bien soumis au droit de préemption en DPU ou en ZAD doit être portée à la connaissance du titulaire de ce droit ou à son délégataire, c'est pourquoi la réalisation d'une telle aliénation est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable (Déclaration d'Intention d'Aliéner: DIA).

EAUX PLUVIALES

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

EMPLACEMENTS ET EMPRISES RESERVEES

C'est l'emprise des terrains, nécessaires à la réalisation de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts, utiles au développement de la commune. Leur emprise est portée aux Documents Graphiques.(article R 123-11 du code de l'urbanisme)

EMPRISE AU SOL

Elle est définie par le rapport entre la surface Hors Oeuvre, prise à l'extérieur de toutes constructions et la surface du terrain sur lequel les constructions sont ou doivent être implantées.

Il faut comprendre, dans ce cas, par constructions le bâtiment principal, y compris ses balcons ou saillies habitables, les annexes, garages etc.

EMPRISE PUBLIQUE

Tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par le ou les alignements. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

EQUIPEMENT COLLECTIF D'INTERET GENERAL

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin, il s'agit notamment:

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

ESPACES BOISES CLASSES - Article L 130-1 du code de l'urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis au non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et des plantations d'alignement.

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 de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du code forestier.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si son épaisseur excède 2 m.

IMPERMEABILISATION DU SOL

C'est le résultat, lors de toute construction et tous aménagements du sol, qui par leur étanchéité en continu interdisent toute percolation naturelle des eaux de pluie et imposent de recueillir ces Eaux Pluviales (EP) et de les évacuer dans des réseaux collectifs.

INSTALLATION CLASSEE

Un établissement industriel ou agricole, une carrière... entrent dans la catégorie des "installations classées pour la protection de l'environnement" quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour:

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

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, odeurs, fumées, altération des eaux, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie....

JOURS DE SOUFFRANCE

C'est le percement à châssis fixe, dans une paroi, qui apporte de la lumière dans un local, sans que, de l'intérieur de ce local, une personne puisse voir à l'extérieur. Le code civil en réglemente strictement la position et la dimension, en ses articles 675 et suivants.

LIMITE DE REFERENCE

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies (privées ou publiques) est déterminée à partir de la "limite de référence".

La limite de référence est constituée:

- soit par l'emprise de fait de la voie (limite parcellaire, domaine public déclassé) ou à défaut, pour les voies privées, par la limite latérale comptée à 4,5 m de l'axe de la voie, soit par l'emprise future de la voie (emplacement réservé, servitude d'alignement) telle que définie dans les documents graphiques dénommés " Plan de zonage",
- soit par une marge de reculement, telle que définie dans les documents graphiques dénommés "Plan de zonage",
- soit par le bord extérieur de la voie, trottoir compris, dans le cas de construction sur une emprise publique.

LOTISSEMENT

C'est la division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété. N'est pas considéré comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas 4.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation.

OPERATION GROUPEE

Opération portant sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance et faisant l'objet d'un seul permis de construire. Par opposition au lotissement, cela sous entend que l'architecture des différentes constructions est homogène, et procède d'une même recherche d'intégration.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Elles définissent les conditions d'aménagement de certains secteurs en restructuration particulière et peuvent se traduire par des schémas. Les opérations de construction doivent être compatibles avec les orientations c'est-à-dire qu'elles doivent respecter son esprit.

PETITIONNAIRE

Personne faisant la demande d'autorisation d'urbanisme.

PIECES PRINCIPALES

Pièces de logements destinées au séjour, sommeil, et cuisine ainsi que les pièces de travail des bureaux, et des bâtiments d'activités (industrielles ou commerciales).

PIGNONS et POINTES de PIGNONS

Il s'agit du mur et de la partie de mur perpendiculaires aux versants d'une toiture à 2 pans, situées aux extrémités de la construction ou, le cas échéant, entre 2 toitures dans le cas où celles-ci ont des niveaux altimétriques différents.

PLAN DE MASSE

Un plan de masse, en terme architectural, est un plan en vue de dessus des enveloppes des bâtiments projetés dans leur environnement bâti. Il fixe les emprises au sol, bâties ou non bâties, ainsi que la hauteur des volumes bâtis. Il permet notamment d'organiser d'une manière cohérente les implantations des constructions en évitant de les situer systématiquement par rapport aux limites de propriétés.

Par ailleurs, en terme d'urbanisme et dans le cadre de l'article R123-12, un plan de masse est un plan coté en 3 dimensions qui définit des règles d'implantation et de hauteur spécifiques.

PROSPECT

Le prospect est le rapport entre la hauteur de la construction et sa distance horizontale vis-à-vis d'une limite (séparative le plus souvent).

RECU

Le recul est un espace situé derrière l'alignement (donc sur fonds privé), où l'édification des constructions est interdite, ou soumise à des conditions spéciales pour des raisons de visibilité ou de nuisance.

L'ensemble formé par l'emprise publique et les marges de recul constitue la Trouée.

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, cimetières, lignes électriques, ondes radioélectriques etc ...)

Ces servitudes sont instituées indépendamment du Plan Local d'Urbanisme par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

SURFACE HORS OEUVRE (article R 112-2 du code de l'urbanisme)

- **SHOB** (Surface Hors Oeuvre Brute)

C'est, pour une construction, le total cumulé des surfaces de plancher de chaque niveau, mesurées à l'extérieur des murs.

- **SHON** (Surface Hors Oeuvre Nette)

C'est la surface obtenue à partir de la Surface Hors Oeuvre Brute, déduction faite des surfaces de plancher déductibles, définies dans l'article R 112-2 du code de l'urbanisme.

UNITE FONCIERE

Désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

VOIE EN IMPASSE

La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée en longueur ou se voir imposer une aire de retournement dans un souci de limiter l'urbanisation en profondeur sur des terrains ayant de grandes longueurs et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, accès pompiers etc...).

VOIE

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables. Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

VOIRIE ET RESEAUX DIVERS - VRD

Cette expression désigne la voirie proprement dite ainsi que l'ensemble des réseaux, tels que l'assainissement (eaux usées, eaux pluviales) l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone, la télédistribution...