

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification Simplifiée n°3

Commune de **MUSSIDAN**

PIECE N°1 RAPPORT DE PRESENTATION

PLU	Prescrit	Publié	Approuvé
Révision	19/10/2005	21/07/2021	23/10/2012
Modification simplifiée n°1			27/01/2020
Modification simplifiée n°2			24/08/2021
Modification simplifiée n°3			



CDC ISLE ET CREMPSE EN
PERIGORD
2, rue du Périgord
24 400 MUSSIDAN



URBAN HYMNS
Place du Marché
17610 SAINT-SAUVANT

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

Plan Local d'Urbanisme
Commune de **MUSSIDAN**

CDC ISLE ET CREMPSE EN
PERIGORD
2, rue du Périgord
24 400 MUSSIDAN



URBAN HYMNS
Place du Marché
17610 SAINT-SAUVANT



PIECE N°1 RAPPORT DE PRESENTATION

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision POS / PLU	19/10/2005	21/07/2021	23/10/2012
Modification simplifiée n°1			27/01/2020
Modification simplifiée n°2			24/08/2021
Modification simplifiée n°3			

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du :

Contexte : Le PLU de la commune de MUSSIDAN actuellement en vigueur a été approuvé le 23 octobre 2012. Il a fait l'objet de deux procédures de modification simplifiée, approuvées réciproquement le 27 février 2020 et le 24/082021 par le conseil communautaire de la Communauté de Communes Isle et Crempse en Périgord. Cette dernière est devenue depuis l'entrée en vigueur du PLU, compétente en matière de planification.

La présente procédure porte sur deux objets :

- Le premier concerne une adaptation du zonage et du règlement en cohérence avec les besoins d'une activité industrielle implantée sur le territoire (projet ATEMCO)
- Le second concerne la « macronisation » du PLU à savoir une nouvelle écriture des normes relatives aux extensions et aux annexes au sein des zones Agricoles et Naturels.

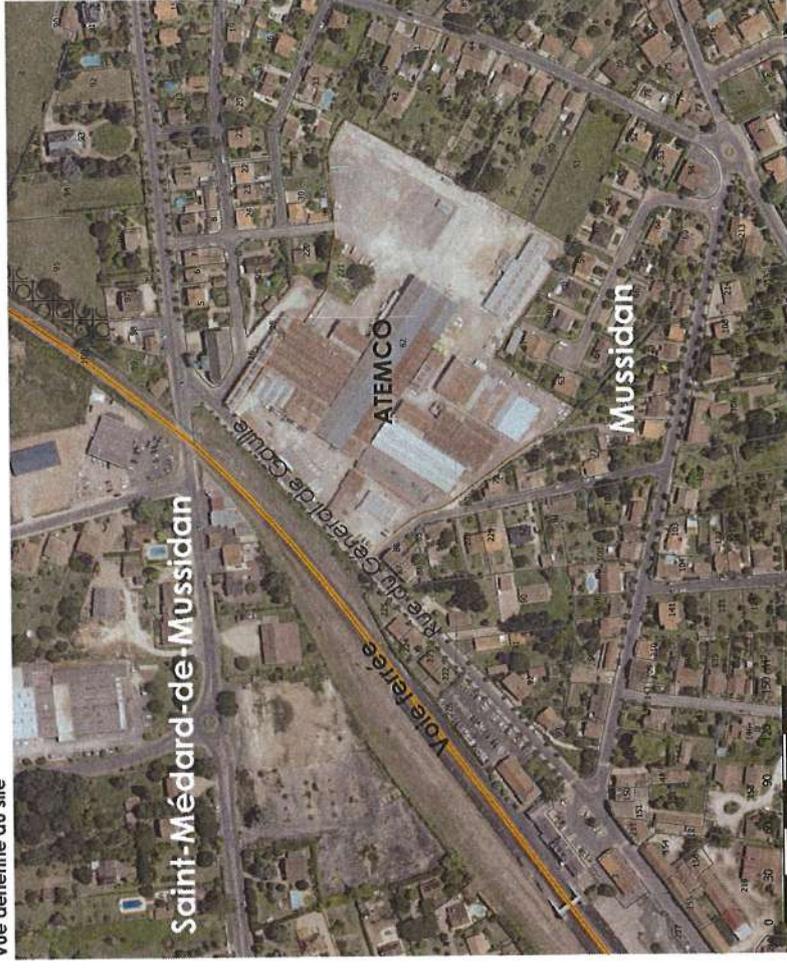
I. LE PROJET ATEMCO

En 2021, à l'occasion d'un projet d'extension de l'entreprise ATEMCO installée sur la commune de Mussidan depuis longue date, il s'est avéré opportun d'adapter le PLU de la commune en vue de créer un secteur au sein de la zone urbaine et d'ajuster quelques dispositions du règlement écrit.

Objet : Le projet de modification simplifiée du PLU de MUSSIDAN consiste à prendre en compte les besoins d'une entreprise industrielle spécialisée dans la fabrication et construction de bâtiments modulaires. Cette dernière en développement projette d'investir dans une nouvelle chaîne de production. Dans le cadre de cette dynamique, elle cherche à optimiser le fonctionnement de son site d'activité. Actuellement implantée en zone Uy, le projet consiste à adapter le zonage pour créer un secteur spécialisé correspondant au foncier de l'entreprise tout en encadrant son activité.

L'adaptation du PLU ne concerne que le plan de zonage et le règlement écrit. Les autres pièces du PLU ne sont pas impactées. En outre, le projet ne remet pas en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables...

Vue aérienne du site



I.1 CHOIX DE LA PROCEDURE

Au regard des cadres réglementaires, la présente procédure entre bien dans le champ de la modification simplifiée.

Pour rappel, le code de l'urbanisme prévoit que La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

En l'espèce, il ne s'agit pas de corriger une erreur matérielle ni de majorer les droits à construire.

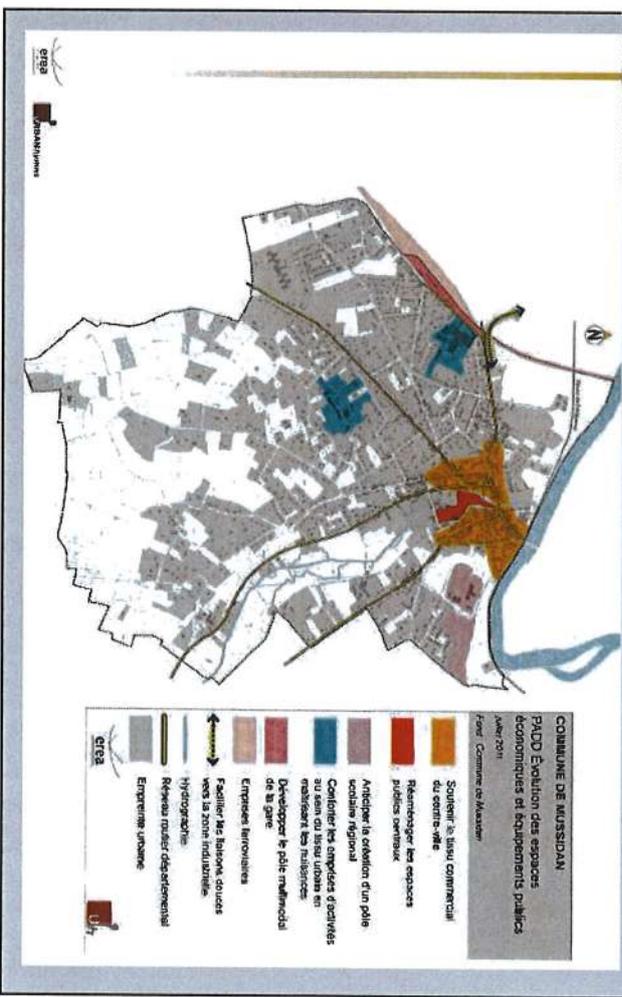
Il convient donc d'éliminer les autres cas que ceux de l'article L153-41 à savoir la révision et la modification de droit commun. Il faut ainsi préciser que la procédure de modification simplifiée est adaptée puisque le projet n'entre pas dans le cadre d'une révision tel que défini à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme car il n'a pas pour effet :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
 - Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
 - Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
 - Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- En outre, il ne s'agit pas non plus d'une modification de droit commun dont le cadre est défini à l'article L153-41 du code de l'urbanisme dès lors que le projet d'évolution du PLU n'a pas pour effet :
- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

En adaptant le règlement graphique, via la création d'un sous-secteur Uya au sein du secteur Uy, accompagné de règles spécialisées, sans changer les destinations mais en les précisant, ni en allégeant les règles de constructibilité de plus de 20% et en apportant quelques ajustements pour le projet sans générer de nouvelles nuisances, la présente procédure relève de la modification simplifiée.

Une procédure sans incidence sur le PADD : Pour précision, il est bien précisé dans le PADD : « Les entrepôts ATEMCO et « Meubles Gros » occupent des emprises importantes au cœur du tissu urbain qui devraient rester dévolues à l'activité économique dans les prochaines années. La ville entérine cet état de fait en les classant en « zone urbaine destinée aux activités » et veillera à la qualité de la cohabitation avec le bâti riverain. Elle restera également attentive à toutes les éventualités d'évolution de leur occupation »



I.3. MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

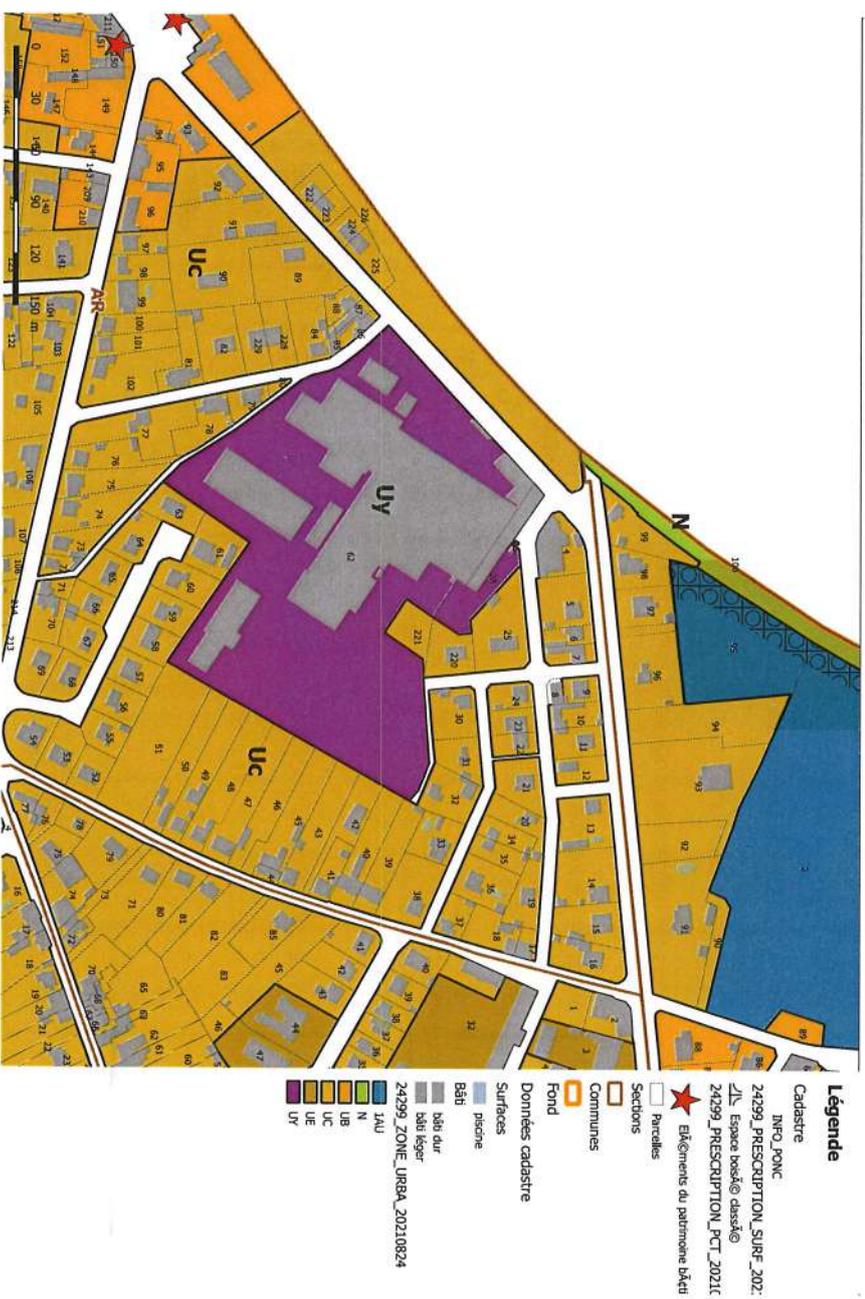
La modification simplifiée n°3 porte sur trois pièces du dossier de PLU approuvé :

- Le rapport de présentation : pièce n°1 du présent dossier expliquant et justifiant la procédure et les évolutions apportées au PLU
- Le règlement graphique: pièce n°2 du présent dossier
- Le règlement écrit : pièce n°3 du présent dossier

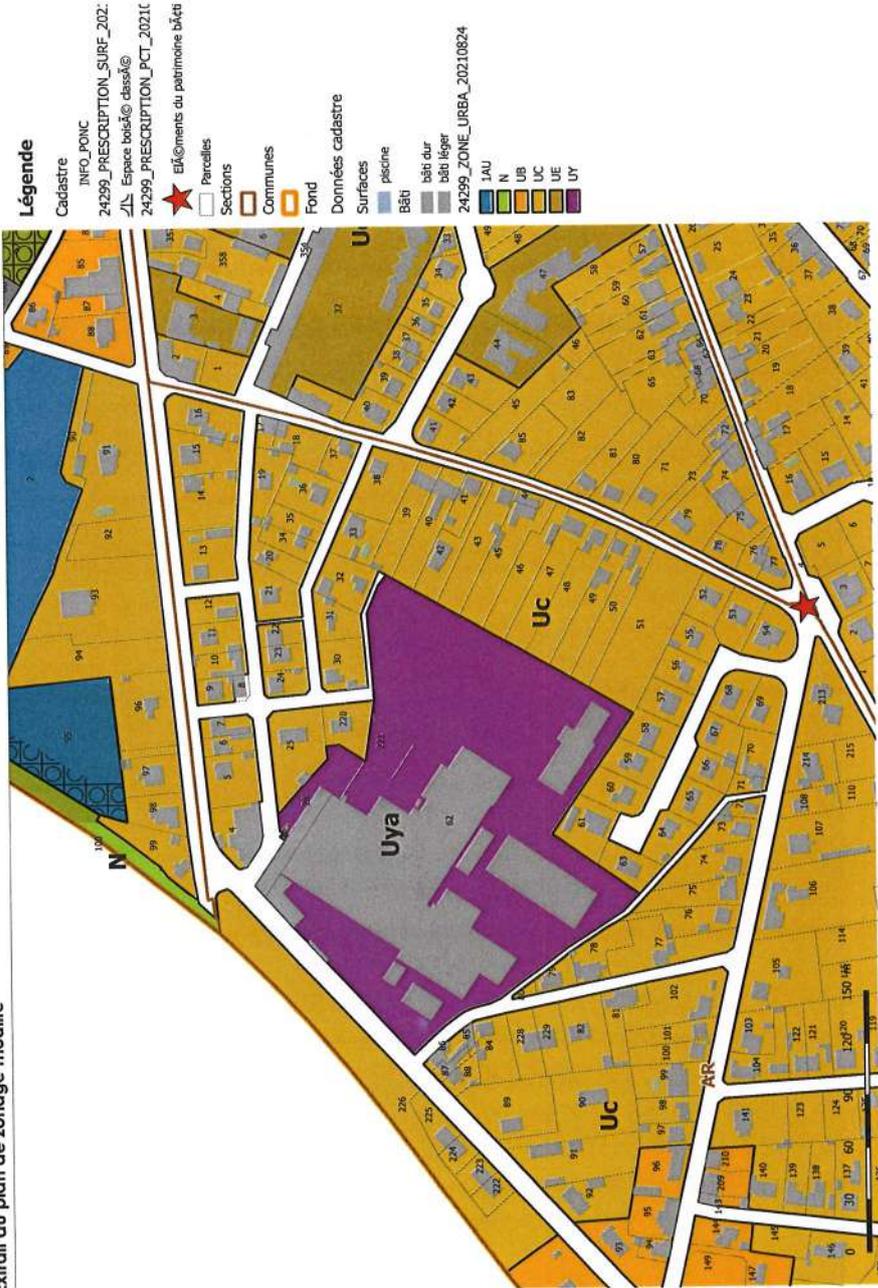
Le plan de zonage

Actuellement le site d'activité intègre la zone Uy à l'exception de la parcelle 221. Cette parcelle appartient à l'entreprise Atemco et cette enclave présente un emplacement est très stratégique à la fois pour l'extension des bâtiments et leur facilité de desserte.

Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage modifié



La modification simplifiée n°3 consiste à créer un secteur Uya et à intégrer au sein de ce dernier la parcelle 221.

Cette dernière a été classée en zone Uc; zone résidentielle à dominante pavillonnaire, par erreur en 2012. Elle était donc immédiatement constructible mais dédiée au développement résidentiel.

Compte tenu de sa situation (enclave au sein du secteur Uy), ce classement n'était pas réellement judicieux pouvant générer en cas de construction un réel risque de conflit de voisinage.

Aujourd'hui, propriété de l'entreprise Atemco, la modification est l'occasion de l'intégrer au site et de lui consacrer une vocation industrielle au même titre que les terrains qui l'entourent.

Le règlement écrit

Le présent projet de modification simplifiée s'accompagne d'un ajustement de certaines dispositions au sein du règlement de la zone Uy.

La zone Uy est spécialisée, elle est dédiée aux activités économiques. Elle est toutefois très «large» dans le sens où sont autorisées toutes les activités économiques sans distinction entre le commerce, l'artisanat, l'industrie ou encore les bureaux... Elle contient des dispositions «classiques» voire génériques qui ne sont pas forcément adaptées aux différentes activités.

La présente modification simplifiée introduit donc dans le chapeau de la zone Uy, « **un secteur Uya spécialisé et destiné aux activités Industrielles et d'entrepôts pour tenir compte d'une activité existante** ».

Article Uy1

Pour rappel, le règlement du PLU date d'avant la réécriture du code de l'urbanisme de 2016 et l'introduction de nouvelles destinations et sous-destinations. La présente modification consistera à adapter le règlement en référence aux mêmes destinations d'origine.

Le présent projet portant sur le développement d'une activité industrielle, il s'est avéré opportun de créer un sous-secteur au sein du secteur Uy et le consacrer à l'activité industrielle.

Au sein de ce dernier sont donc désormais interdites, au de là des nouvelles constructions ou extensions à destination d'exploitations agricoles ou forestières et d'habitation, celles destinées aux activités commerciales, artisanales, aux bureaux et évidemment d'hébergement hôtelier.

Ne demeurent ainsi tolérées que les constructions ou extensions à vocation industrielle et d'entrepôt en cohérence avec l'usage actuel et la qualité des constructions existantes.

Une nouvelle disposition 1.1.bis à l'article Uy1, est ainsi créée.

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES (PLU ACTUEL)

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UY 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1. Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière et à l'habitation.
- 1.2. Le changement de destination des constructions existantes destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt, en vue d'un usage destiné à l'habitation...

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES (PLU MODIFIÉ)

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UY 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1. Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière et à l'habitation.
- 1.1.Bis dans le secteur Uya, les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière, l'habitation, les bureaux, le commerce et l'artisanat ainsi que l'hébergement hôtelier.
- 1.2. Le changement de destination des constructions existantes destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt, en vue d'un usage destiné à l'habitation...

Article Uy8

L'entreprise dont l'activité est en plein développement a pour ambition d'adapter son outil de travail (chaîne de production) et dans la même logique d'optimiser l'espace au sein de son unité foncière.

Or actuellement le PLU affiche une règle de retrait des constructions d'une même unité foncière, les unes par rapport aux autres. Ce retrait actuellement de 4 mètres, contraint fortement le développement de l'entreprise en place qui souhaite poursuivre l'adaptation de ses bâtiments d'activité industrielle.

Dans un souci d'optimisation des sols et dès lors que cela n'engendre pas de nuisances et répond avant tout à une problématique de fonctionnement économique (sans enjeux en termes de prospect), il est proposé de retirer cette disposition au sein du secteur Uya.

La disposition 8.2 relative aux dérogations est ainsi complétée.

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE (PLU ACTUEL)

8.1. La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4 mètres.

8.2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE (PLU MODIFIE)

8.1. La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4 mètres.

8.2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Cette disposition ne s'applique pas non au sein du secteur Uya.

Article Uy11

La présente modification s'accompagne d'ajustements des dispositions de l'article Uy11.

Sur les principes généraux, concernant les extensions, le règlement impose le respect de la volumétrie des bâtiments d'origine (sens de faîtage, pentes de toitures, alignement des façades, continuité des matériaux de finition). Cette disposition est devenue contraignante aujourd'hui, au regard des enjeux énergétiques, ou encore d'optimisation de l'espace et d'économie des sols. Il ne s'avère pas opportun d'imposer un sens de faîtage par exemple ou encore les mêmes matériaux de finition quand ces derniers ne sont pas de qualité et qui par ailleurs n'ont pas de rapport avec la volumétrie. **Il est donc proposé de retirer cette mention n°4 de la disposition 11.1.** Les autres dispositions sont en revanche maintenues rappelant que les futures constructions devront s'insérer au mieux à leur environnement, sans perturber la perception du quartier (esprit de l'article R111-21 rappelé dans le règlement actuel).

Concernant les clôtures, le règlement actuel impose des treillages métalliques accompagnés de plantations, mais il conviendrait de prendre davantage en compte l'environnement urbain, dans lequel s'inscrit le secteur Uya. L'entreprise est cernée d'une zone résidentielle à dominante pavillonnaire, dans un environnement très minéral. Le site ne profite pas d'une ceinture verte (aucune plantation) pour gérer un espace de transition entre l'habitat et la zone d'activité. Il est donc proposé de tolérer d'autres types de clôtures, plus opaques pour ne pas avoir de co-visibilités entre fonds de jardins résidentiels et aire de stockage sans pour autant interdire le recours à la haie bien entendu.

Quant à la hauteur des clôtures, l'entreprise souhaite protéger de tout vis à vis ainsi que des éventuels vois. Il est proposé de hausser la hauteur à 2.50 mètres au lieu de 2.20 mètres.

Il est au final proposé d'ajouter un paragraphe, au sein de la disposition 11.3, sur les clôtures pour le secteur Uya expressément.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 Principe général [...]

4. Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens de faîtage, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux de finition).

11.3. Dispositions applicables aux clôtures

1. Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives seront constituées de treillages métalliques doublés de haies vives (essences locales), ou bien de claires-voies.

2. La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2.20 mètres.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1.Principe général [...]

4. Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux de finition).

11.3. Dispositions applicables aux clôtures

Dans le secteur Uya (paragraphe rajouté) :

1. Les clôtures notamment en limites séparatives, devront respecter l'environnement urbain du site à dominante pavillonnaire, et le choix des matériaux et des couleurs sera en cohérence avec le tissu urbain existant afin d'en assurer l'insertion.
2. La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2.50 mètres.

Article Uy12

L'évolution de l'entreprise porte sur son outil de production qu'elle souhaite adapter ainsi que sur ses capacités de stockage principalement. Le projet n'aura donc aucune incidence sur le stationnement (pas de nouveaux visiteurs et peu de salariés supplémentaires).

L'entreprise fait en outre remarquer qu'elle dispose d'ores et déjà d'espace suffisant sur son emprise pour répondre aux besoins en stationnement de ses salariés et de ses visiteurs.

Les normes telles que définies dans le règlement actuel en fonction de la surface de plancher des bâtiments industrielles amènent à une surévaluation du nombre de places de stationnement à créer et par la même vient geler de l'espace allant à l'encontre d'un usage économe des sols et d'une optimisation de l'emprise actuelle de l'entreprise. Il conviendrait davantage de s'adapter aux besoins réels.

Il est donc proposé d'assouplir cette norme (disposition 12.2) pour n'exiger qu'une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher plutôt que 60m² actuellement, valant pour la zone Uy et son secteur Uya.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES (PLU ACTUEL)

12.2 Normes

a) Nombre de places de stationnement automobile

Constructions nouvelles à usage d'habitation	2 places de stationnement par 80m ² de surface de plancher
Constructions nouvelles à usage industriel ou artisanal et à la fonction d'entrepôt	1 place de stationnement par 60m ² de surface de plancher
Constructions nouvelles à usage de bureaux	1 place de stationnement par 40m ² de surface de plancher
Constructions nouvelles à usage commercial	1 place de stationnement par 40m ² de surface de plancher
Constructions nouvelles à usage d'hébergement hôtelier	1 place de stationnement par 40m ² de surface de plancher

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES (PLU MODIFIE)

12.2 Normes

a) Nombre de places de stationnement automobile

Constructions nouvelles à usage d'habitation	2 places de stationnement par 80m ² de surface de plancher
Constructions nouvelles à usage industriel ou artisanal et à la fonction d'entrepôt	1 place de stationnement par 100m² de surface de plancher
Constructions nouvelles à usage de bureaux	1 place de stationnement par 40m ² de surface de plancher
Constructions nouvelles à usage commercial	1 place de stationnement par 40m ² de surface de plancher
Constructions nouvelles à usage d'hébergement hôtelier	1 place de stationnement par 40m ² de surface de plancher

Article Uy13

A ce jour, le secteur Uya ne comprend que peu d'espaces verts. Le site est ancien et son artificialisation date de bien avant le PLU de 2012 qui impose que 20% de la superficie du terrain soient traités en espaces verts plantés à raison de deux arbres de haute tige pour 100m² de surface de plancher construite.

Cela signifie que 6 600m² devraient être végétalisés sur le site d'Atemco.

L'entreprise affiche clairement la volonté de faire des efforts pour créer davantage d'espaces verts et plantés mais elle rappelle que pour assurer son bon fonctionnement, ses besoins en termes d'espaces demeurent élevés.

Il est donc proposé de réduire la surface exigée d'espaces verts à hauteur de 10% (soit 3300m²) en demandant un effort dans la composition et le traitement de ces espaces pour qu'il ne s'agisse pas de délaissés mais qu'ils soient réfléchis dans un souci de pérennité des plantations et qu'ils apportent un réel plus en termes de biodiversité...

La disposition 13.1 est donc assouplie et complétée comme suit :

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS (PLU ACTUEL)

13.1. 20 % de la superficie du terrain seront traités en espaces verts plantés à raison de deux arbres de haute tige pour 100 m2 de surface de plancher construite.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS (PLU MODIFIÉ)

13.1. 10 % de la superficie du terrain d'assiette des opérations seront traités en espaces verts. Ces espaces verts devront être plantés et traités avec soin dans une logique de pérennité en utilisant des essences locales et variées.

II. LA « MACRONISATION » DU PLU

A ce jour, dans le règlement écrit du PLU de Mussidan, aucune extension ni annexe n'est tolérée en zone A et les extensions sont limitées en zone N. Le PLU s'inscrit toujours dans la logique d'extension limitée au sein des zones Agricoles (A) et Naturelles (N).

La présente modification est donc l'occasion de proposer une nouvelle écriture intégrant les évolutions législatives récentes et permettant une mise en valeur des habitations en zones A et N via des extensions et des annexes*.

Il s'agit là pour rappel, de possibilités introduites par **La loi Macron** (L. n° 2015-990, **6 août 2015**, art. 80) qui a autorisé la construction d'annexes aux habitations existantes dans les zones agricoles ou naturelles, sous réserve que cette faculté soit permise par le règlement du plan local d'urbanisme (PLU).

Pour gérer le bâti d'habitation existant dans les zones A ou N, l'article 80 de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques a inséré à **l'article L. 151-12** un alinéa autorisant, sous réserve du respect strict de certaines conditions, les extensions et les annexes aux bâtiments d'habitation.

L'adaptation du PLU ne concerne que le règlement écrit. Les autres pièces du PLU ne sont pas impactées. En outre, le projet ne remet pas en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables... La procédure d'adaptation du PLU demeure bien la modification simplifiée.

*Pour mémoire, une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (lexique national d'urbanisme - ministère de la cohésion des territoires).

Article L151-12 du code de l'urbanisme

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, **dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.**

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Article A2

Actuellement, le PLU de Mussidan ne prévoit pas d'extension ni d'annexe pour les habitations existantes implantées au sein de la zone A.

Tout en respectant les exigences de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, le projet consiste à tolérer les extensions à hauteur de 30% de l'emprise des constructions actuelles pour tous les bâtiments dont l'emprise dépasse 40m².

Il est également rappelé que les annexes sont tolérées (cf définition des annexes en amont). Ces dernières doivent toutefois s'implanter à moins de 20 mètres de la construction principale en vue d'éviter les effets de mitage et de limiter l'étalement.

Il s'agit bien de permettre l'évolution et donc la valorisation des habitations existantes. Ce type de dispositions participe à lutter contre le risque d'abandon du bâti isolé en zone A et N.

Il est donc proposé d'ajouter deux dispositions 2.4 et 2.5 à l'article A2.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES (PLU ACTUEL)

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. Les constructions destinées à l'habitation directement nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que leurs annexes attenantes ou isolées, à condition qu'elles soient implantées sur le territoire de l'exploitation dans un rayon de 150 mètres autour des bâtiments qui en constituent le siège.

2.2. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole.

2.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), sous réserve de leur intégration dans le site.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES (PLU MODIFIE)

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. Les constructions destinées à l'habitation directement nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que leurs annexes attenantes ou isolées, à condition qu'elles soient implantées sur le territoire de l'exploitation dans un rayon de 150 mètres autour des bâtiments qui en constituent le siège.

2.2. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole.

2.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz...), sous réserve de leur intégration dans le site.

2.4. Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'extension dans la continuité des habitations existantes de plus de 40 m² d'emprise au sol, l'emprise au sol des extensions sera inférieure à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3 du PLU et ne pourra excéder 100m².

2.5. Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, les annexes des habitations existantes. Leur emprise au sol (hors piscine) sera limitée à un total de 50 m² et elles devront s'implanter à moins de 25 mètres de la construction principale.

Article A8

Actuellement, le PLU de Mussidan ne prévoit pas d'extension ni d'annexe pour les habitations existantes implantées au sein de la zone A.

L'article A8 n'est donc pas réglementé.

Pour répondre aux exigences du législateur, une disposition est donc intégrée en vue de limiter le nombre de nouvelles annexes possibles à 3, le tout à moins de 25 mètres de la constructions principale.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE (PLU ACTUEL)

Non réglementé

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE (PLU MODIFIÉ)

Concernant les nouvelles annexes des constructions à usage d'habitation, leur nombre sera limité à 3, appréciée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3 du PLU et elles devront s'implanter à moins de 25 mètres, calculés depuis la façade la plus proche de la construction principale.

Article A9

Actuellement, le PLU de Mussidan ne prévoit pas d'extension ni d'annexe pour les habitations existantes implantées au sein de la zone A.

L'article A9 n'est donc pas réglementé.

Pour répondre aux exigences du législateur, une disposition est donc intégrée en vue de limiter l'emprise au sol des extensions à 30% comparée à celle observée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3. Le règlement fixe en outre un seuil maximal d'extension à 50m².

De même, l'emprise au sol des annexes (une ou plusieurs) ne pourra excéder 50 m². Les piscines ne sont pas concernées.

A noter, l'article A10 ne fait l'objet d'aucune évolution, car il encadre déjà la hauteur des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes (4.50 mètres)

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL (PLU ACTUEL)

Non réglementé

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL (PLU MODIFIÉ)

Concernant l'extension des constructions à usage d'habitation, elle ne pourra pas dépasser 30% de l'emprise au sol du bâtiment principal approuvée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3 du PLU et sera limitée à une emprise totale de 100 m².

L'emprise totale des annexes, hors piscine, sera limitée à 50 m² sans pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal et ses extensions auxquelles elles se rattachent.

Article N2

Actuellement, le PLU de Mussidan présente une disposition sur l'extension des constructions à usage d'habitation.

Par souci de clarté et d'équité sur le territoire, il est proposé d'instaurer les mêmes règles sur les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A.

Il est donc proposé de réécrire la disposition 2.1 de l'article N2.

Pour les articles N8 et N9, tous deux non réglementés, sont intégrées les mêmes dispositions que celles proposées pour l'écriture des articles A8 et A9.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES (PLU ACTUEL)

Sont autorisées sous conditions particulières, et dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel et paysager de la zone, la préservation des milieux et habitat naturels, la préservation des sols agricoles et forestiers et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existant à la date d'approbation du P.L.U., ainsi que la construction d'annexes séparées de la construction principale, à condition que la surface de plancher totale créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas 30 % de la surface de plancher constatée à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite de 150 m² au total.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES (PLU MODIFIE)

2.1. L'extension dans la continuité des habitations existantes de plus de 40 m² d'emprise au sol : L'emprise au sol des extensions sera inférieure à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3 du PLU et ne pourra excéder 50m².

Les annexes des habitations existantes : Leur emprise au sol (hors piscine) sera limitée à un total de 50 m² et elles devront s'implanter à moins de 25 mètres de la construction principale.

III. LES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE



Le PLU actuel de Mussidan qui a été approuvé en 2012 a fait l'objet d'une étude d'incidence.

La modification simplifiée n°3 du P.L.U. de par sa nature n'a pas d'incidence sur l'environnement au sens large.

L'évolution du PLU porte au final :

- d'une part sur le passage d'un secteur résidentiel (Uc) à un secteur industriel (Uya) d'une **petite parcelle de 550 m²**, accompagné d'ajustements du règlement écrit avec notamment une spécialisation du secteur qui pour rappel auparavant intégrait une zone économique généraliste (ouverte aux commerces...)

- d'autre part sur la clarification des extensions en zone N et la possibilité d'extensions et d'annexes aux bâtiments d'habitation en zone A.

Il convient d'ailleurs de souligner sur ce point qu'au regard de l'étendue de la zone A et surtout du nombre peu significatif de constructions d'habitation au sein de cette zone, la modification simplifiée n'aura qu'une incidence très réduite.

Concernant le projet ATEMCO, de par son ampleur, ses qualités (terrain enherbé) et sa situation au cœur d'une zone industrielle déjà artificialisée, cette modification n'aura pas d'incidence sur l'environnement ni sur le site NATURA 2000 FR7200661 (directive habitat) - Vallée de l'Isle de Périgueux à sa confluence avec la Dordogne, située à 600 mètres du secteur Uya.

En outre, cette modification n'engendrera pas de nuisances supplémentaires et sera sans conséquence sur la consommation d'espace, sur les milieux naturels et la biodiversité, sur le paysage et le patrimoine, les risques naturels et technologiques, les réseaux et la ressource en eau ainsi que sur le cadre de vie....

Cependant, ce dossier de modification simplifiée sera bien transmis à l'Autorité environnementale pour examen au cas par cas.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification Simplifiée n°3

Commune de **MUSSIDAN**

PIECE N°2 PLAN DE ZONAGE (pièce 4.2 du dossier de PLU)

PLU	Prescrit	Publié	Approuvé
Révision	19/10/2005	21/07/2021	23/10/2012
Modification simplifiée n°1			27/01/2020
Modification simplifiée n°2			24/08/2021
Modification simplifiée n°3			



CDC ISLE ET CREMPSE EN
PERIGORD
2, rue du Périgord
24 400 MUSSIDAN



URBAN HYMNS
Place du Marché
17610 SAINT-SAUVANT

COMMUNE DE MUSSIDAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N° 4.2

PLAN DE ZONAGE AU 1/5 000

PRESCRIPTION	ARRÊT	APPROBATION
Révision	19/10/2005	23/10/2012
Modification Simplifiée n°2	21/07/2021	24/08/2021
Modification Simplifiée n°3		

Voir pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du

Le Maire,

Etudié par

URBAN HYMNS SARL

Place du Marché - 17610 SAINT-SAUVANT

Tel : 05 48 91 46 05 | contact@urbanhymns.fr

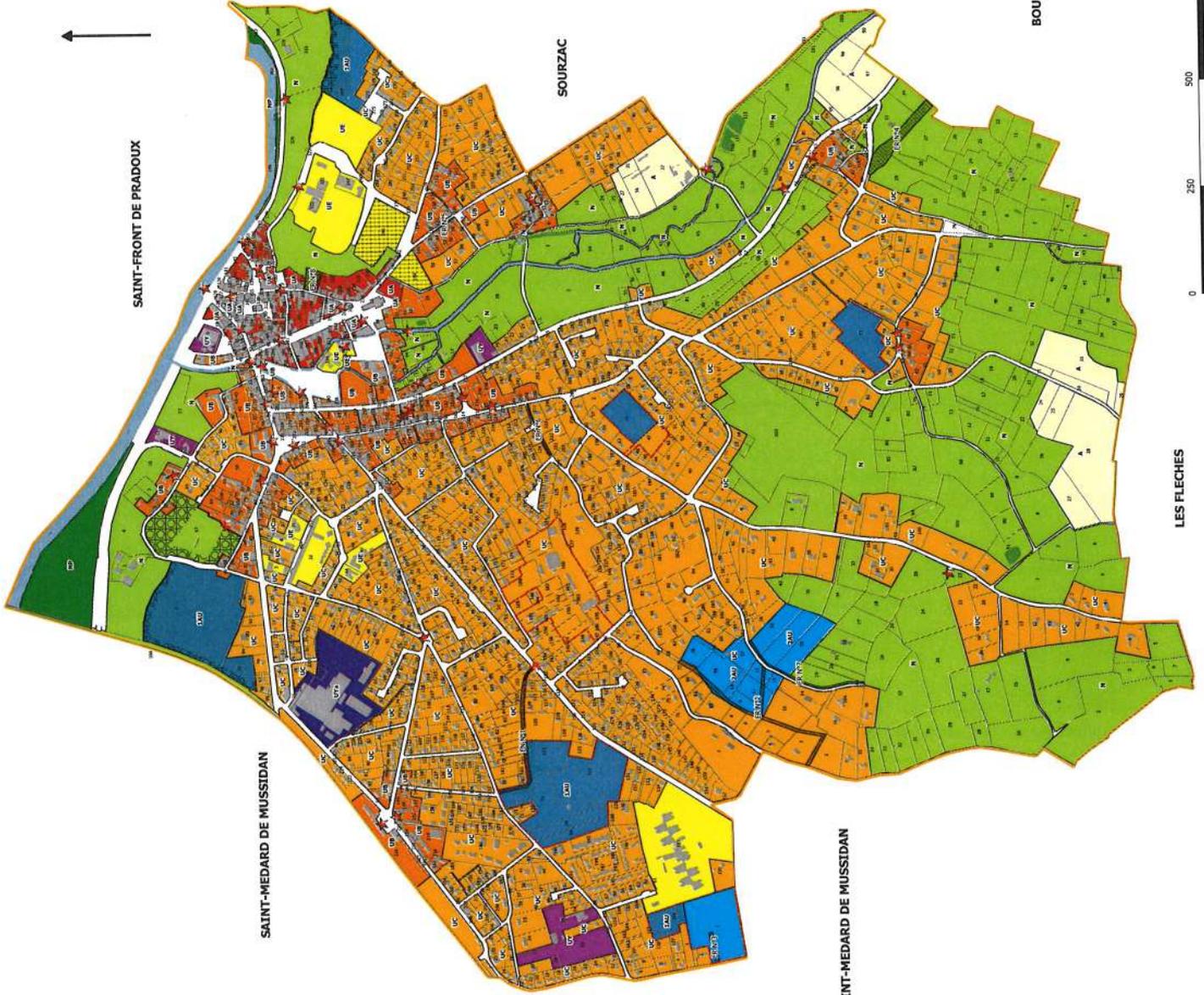
Légende

- LAU zone à urbaniser à court terme
- ZAU Zone à urbaniser à moyen terme
- A Zone agricole
- N Zone Naturelle
- NP Secteur Naturel protégé
- UA Secteur urbanisé
- UB Secteur urbanisé à dominante résidentielle
- UC Secteur urbanisé à dominante commerciale, collectifs et services publics
- UE Secteur urbanisé voué aux activités économiques
- UI Secteur urbanisé voué aux activités industrielles
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé
- Secteur à orientation d'aménagement

★ Elément de patrimoine bâti protégé au terme de l'art. 151-19 du Code de l'Urbanisme (se référer à la pièce 1.2 du PLU)

La commune est exposée au risque d'inondation : se référer au PPRI annexé au PLU

TABLEAU DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS			
Numéro	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Contenance
1	Voie de desserrement des parcelles Route de Saint-Ves la RD 32	Commune	Emprise de 8 m
2	Voie de desserrement secteur du Clos	Commune	Emprise de 5 m
3	Voie de desserrement zone AU de Chab	Commune	Emprise de 8 m
4	Aménagement d'un chemin d'accès	Commune	500m ²
5	Régularisation de l'UDR sans la traversée des parcelles	Département	100m ²
6	Voie de desserrement	Commune	Emprise de 5 m
7	Voie de desserrement	Commune	Emprise de 5 m
8	Aménagement d'un espace public et d'un parc de stationnement	Commune	1800m ²



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification Simplifiée n°3

Commune de **MUSSIDAN**

PIECE N°3 REGLEMENT ECRIT (pièce 4.0 du dossier de PLU)

PLU	Prescrit	Publié	Approuvé
Révision	19/10/2005	21/07/2021	23/10/2012
Modification simplifiée n°1			27/01/2020
Modification simplifiée n°2			24/08/2021
Modification simplifiée n°3			



CDC ISLE ET CREMPSE EN
PERIGORD
2, rue du Périgord
24 400MUSSIDAN



URBAN HYMNS
Place du Marché
17610 SAINT-SAUVANT

Plan local d'urbanisme

Ville de
MUSSIDAN

Commune de mussidan

Pièce n° 4.1: Règlement D'urbanisme - Pièce écrite



Révision Générale du PLU approuvée par délibération du conseil Municipal : 23 octobre 2012

Modification simplifiée N°1 approuvée en conseil Communautaire : 27/02/2020

Modification simplifiée N°3 approuvée en conseil Communautaire :

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Communautaire en date du

Le Président



VILLE DE MUSSIDAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement d'urbanisme

erea-conseil

*39 rue Furtado,
33800 BORDEAUX*

tél. : 05 56 31 46 46

fax : 05 56 31 40 77

*e-mail : [erea@erea-
conseil.fr](mailto:erea@erea-conseil.fr)*

internet : www.erea-conseil.fr

URBANhymns

*Place du Marché
17610 SAINT-SAUVANT*

tél. : 05 46 91 46 00

fax : 05 46 91 46 01

e-mail : info@urbanhymns.net

internet : www.urbanhymns.net

SOMMAIRE

TITRE I - PRÉAMBULE	5
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	7
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	13
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	25
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	35
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	45
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	51
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	59
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	61
CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	71
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	75
CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	77
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	85
CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	87
CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP	97



TITRE I
PRÉAMBULE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de MUSSIDAN.

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L. 123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, délimitées sur le document graphique.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

1. Les zones urbaines "U"

Les zones urbaines "U" (article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

- Chapitre I. : Zone UA
- Chapitre II. : Zone UB
- Chapitre III. : Zone UC
- Chapitre IV. : Zone UE
- Chapitre V. : Zone UY et son secteur Uya

2. Les zones à urbaniser "AU"

Les zones à urbaniser "AU" (article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Ces zones sont :

- Chapitre VI. : Zone 1AU
- Chapitre VII. : Zone 2AU

- **Des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer :**

Ce sont des terrains auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1, R. 130-2 et R. 130-16 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.

Les espaces boisés classés sont repérés aux documents graphiques du règlement.

- **Des « éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique »** pour lesquels peuvent être définis, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection (en application des articles L. 123-1-7 et R. 123-11-h du Code de l'Urbanisme).



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone UA est une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle couvre le périmètre du centre ville accueillant un bâti ancien particulièrement dense et présentant fréquemment une réelle qualité architecturale où coexistent des activités de commerce, de service avec de l'habitat. Les bâtiments y sont construits en majeure partie à l'alignement, ainsi qu'en ordre continu et semi-continu.

L'objectif est de maintenir et valoriser un cadre urbain de qualité tout en facilitant les fonctions d'un centre-bourg. Les constructions futures devront s'harmoniser avec la forme urbaine existante et en préserver l'ordonnancement et le caractère architectural.

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1. **Les constructions nouvelles** destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.
- 1.2. **Les terrains de camping**, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- 1.3. **Les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs** et de résidences mobiles de loisirs.
- 1.4. **Les installations de stockage ou de traitement des déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers de tri sélectif mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- 1.5. **Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations** qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.6. Les carrières.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage :

2.1. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers, tels que : boulangeries, laveries, drogueries, etc...

2.2. Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve :

- qu'ils soient liés aux constructions autorisées dans la zone,
- qu'ils aient une superficie inférieure à 100 mètres carrés et une hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou une profondeur (dans le cas d'un affouillement) inférieure à deux mètres.
- que soient prises les précautions pour éviter de compromettre la stabilité des constructions voisines et l'écoulement des eaux.

2.3. Dans le son périmètre d'application porté sur le règlement graphique, les constructions nouvelles, extensions, changements de destination, à condition de respecter les dispositions réglementaires du **Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.)** de la vallée de l'Isle approuvé le 6 juillet 2009 (voir l'annexe « *Servitudes d'utilités publiques* »).

2.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à **3 mètres**.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE UA 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de P.L.U.).

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire et fait l'objet d'une convention de déversement entre pétitionnaire et syndicat de gestion des eaux usées.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Ces dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la Loi sur l'Eau.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

4.3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain ou, à défaut, en câbles, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

4.4. Déchets ménagers

Afin de permettre la mise en œuvre des lois et règlements relatifs à la collecte, au traitement et à la valorisation des déchets, les opérations d'ensemble de 4 logements et plus (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations) devront prévoir des équipements spécifiques ou des locaux annexes adaptés et d'une superficie suffisante permettant l'installation des conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets, aisément accessibles depuis la voie publique.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. Les constructions principales (nouvelles ou extensions de constructions existantes), au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées à **l'alignement actuel ou projeté** du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue. Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

6.2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- a) Pour une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- b) Lorsque des constructions existent sur la parcelle ou sur les parcelles mitoyennes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus : l'implantation de la nouvelle construction peut alors respecter un retrait semblable à celui de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité de la façade bâtie.
- c) Pour l'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

7.1. Les constructions principales doivent s'implanter sur au moins une limite séparative. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

7.2. Les extensions des constructions principales et les annexes isolées peuvent être implantées soit en retrait (retrait de la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres), soit en limite séparative.

7.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- b) L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- c) Les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert.
- d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction, balcons compris, au point le plus proche d'une construction édifiée sur la même unité foncière doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.

10.2. Normes de hauteur

- a) La hauteur absolue des **constructions principales**, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder **10 mètres**.
- b) La hauteur absolue des **constructions annexes isolées des constructions principales**, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder **4,50 mètres**.

10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- a) Lorsque le faitage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.

- b) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.
- c) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Principe général

"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" (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

11.2. Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme

11.2.1. Principes

a) En application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme identifie et localise les éléments de paysage et délimite des immeubles et des sites à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Les éléments ainsi identifiés au titre de la Loi Paysage retranscrite dans l'article L.123-1-5-7° sont repérés sur le plan de zonage.

b) Les types d'éléments identifiés au titre de la Loi Paysage (article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme) sont :

- Les ensembles urbains cohérents (architecture et paysage de qualité)
- Le patrimoine arboré remarquable (alignements structurants)

c) Les prescriptions suivantes sont destinées à assurer leur protection :

- Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures...
- Les principes généraux suivants devront être respectés :
 - Unité d'aspect d'une même construction.
- Sont proscrits :
 - Les matériaux d'aspect précaire (tôle ondulée...).
 - Les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire.

11.2.2. Prescriptions destinées spécifiquement à assurer la préservation et la mise en valeur des ensembles urbains et paysagers

a) Conservation – Restauration – Extension

- La règle s'appliquant aux constructions de qualité, repérées au plan, vise à :
 - Leur préservation.
 - La reconstitution de leur état d'origine.

- Leur modification et/ou leur extension dans la mesure où celles-ci sont respectueuses des principes qui régissent cette architecture telle qu'elle est définie aux articles qui suivent.

b) Toitures

- **Volumes** : les toitures d'origine existantes seront conservées.
- **Matériaux** :
 - Les couvertures d'origine doivent être conservées ou restituées lorsqu'elles ont disparu.
 - L'utilisation d'autres matériaux de couverture ou l'implantation de verrières pourront éventuellement être autorisées si celles-ci sont cohérentes avec l'architecture du bâtiment et si elles ne portent pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.
 - Le changement de type de couverture doit être justifié, soit par une harmonisation des toits sur une même parcelle ou un ensemble bâti, soit par une restitution à un état plus ancien originel.
- L'utilisation de **capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables** est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas l'identité du bâtiment.

c) Façades

- **Saillies et retraits** : les balcons existants et présentant un réel intérêt architectural seront conservés ou reconstruits à l'identique.
- Les **blocs de climatisation** ne devront pas être visible depuis l'espace public, sauf impossibilité technique.
- **Percements** :
 - Les nouveaux percements, réalisés à l'occasion d'une extension ou non, seront autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnement de la façade d'origine.
 - Rues de la Libération et rue Gambetta, les devantures de magasins seront soit conservées, soit leur restructuration se fera dans le respect de la composition générale de la façade.
 - Le percement de nouvelles portes de garage est interdit sauf lorsqu'il se substitue à une devanture commerciale.
- **Matériaux et couleurs** :
 - Il ne devra pas y avoir de modification de matériaux, sauf si celle-ci est justifiée auquel cas elle devra être cohérente avec l'architecture du bâtiment et ne pas porter atteinte à la qualité des lieux avoisinants.
 - Les surélévations présenteront le même aspect fini que la façade du bâtiment d'origine.
 - Les enduits et joints au ciment sont interdits.
 - Sont interdits tous les matériaux d'aspect précaire (tôle ondulée...) ainsi que l'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit. (parpaing, brique, ...)
- **Détails** :
 - Dans le cas de restauration, les ornements existantes seront conservées ou restituées.
 - Les éléments de décor nouveaux devront s'inspirer d'éléments des décors caractéristiques de l'époque de construction du bâtiment.
 - Pour les façades avec des éléments de décor en bois : tous les assemblages devront être repris ou conservés en respectant les dispositions d'origine.

d) Menuiseries

- **Fenêtres :**

- La première mesure à rechercher sera le maintien et le confortement ou la réparation des menuiseries existantes et conformes à l'architecture du bâtiment.
- En cas de remplacement des menuiseries, le découpage du vitrage sera identique à celui d'origine.
- Les fenêtres comporteront des petits bois, selon le découpage de celle d'origine.
- L'ensemble des fenêtres d'un même bâtiment devra être traité de manière identique (matériaux et dessin).
- Les menuiseries devront avoir un aspect bois.

- **Ferronnerie :**

- Les éléments de ferronnerie existants (garde-corps, balcons, grilles, marquises, verrières ...), lorsqu'ils sont cohérents avec l'architecture de l'immeuble, seront conservés et restaurés.
- Lorsque ces éléments ne peuvent être conservés, et présentant un intérêt certain, leur reconstruction selon le modèle d'origine pourra être exigée.
- Pour les garde-corps et appuis de balcons, les sections traditionnelles seront recherchées.

11.2.3. Prescriptions destinées spécifiquement à assurer la préservation et la mise en valeur du patrimoine végétal remarquable

1. Pour les éléments de patrimoine végétal remarquable identifiés sur le plan de zonage, les règles suivantes s'appliquent :

- Proscrire l'abattage des arbres, excepté pour renouvellement sanitaire coordonné.
- Remplacer tout arbre abattu.

11.3. Dispositions pour les constructions et ensembles de constructions non concernés par l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme

11.3.1. Dispositions générales

a) Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une unité des matériaux et seront soigneusement implantées selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. Dans le cas d'un regroupement de parcelles en vue de la construction d'un immeuble, les divisions de l'ancien parcellaire doivent être marquées en façade.

b) Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux de finition).

c) Sur les murs, en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

d) Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes, ...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci, dans le respect de l'alinéa 3 ci-dessus.

e) Les climatiseurs et les paraboles ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, sauf impossibilité technique.

f) Les règles définies ci-dessous ne doivent pas interdire la réalisation de constructions qui se distingueront par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

11.3.2. Dispositions applicables aux constructions existantes

a) **Le respect de l'architecture locale** doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

b) **Ce respect s'applique également aux extensions des constructions existantes** qui observeront les mêmes modalités de traitement que celles appliquées aux constructions existantes, telles que décrites dans les alinéas suivants.

c) **Traitement et rénovation des façades :**

- Ils doivent respecter strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture).
- Les constructions en maçonnerie ou moellons enduits doivent conserver leur aspect. L'enduit sera positionné au nu des pierres d'encadrement des baies ou des chaînes d'angles, sans surépaisseur. Il sera réalisés en mortier de teinte claire au plus près de la teinte d'origine.
- L'ensemble des détails de modénatures existants doit être conservé.

d) **Traitement et rénovation des ouvertures :**

- Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes et la composition (rythme, descentes de charges, travées) de la façade existante.
- Les menuiseries reprendront les proportions et le dessin des menuiserie d'origine.

e) **Traitement et rénovation des toitures :**

- La rénovation ou l'extension des toitures doit être réalisée dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour le débord de toit.
- Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.
- Pour les ouvertures en toiture, seules les surfaces vitrées de faibles dimensions et alignées dans le plan strict de la toiture sont autorisées pour assurer l'éclairage naturel du dernier niveau.
- Pour les extensions, les toitures-terrasses sont autorisées si elles permettent d'intégrer l'extension à l'existant et si elles ne sont pas visibles depuis le domaine public. De même, l'utilisation d'autres matériaux de couverture (zinc, cuivre, verrière...) pourra être autorisée si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.

f) L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas l'identité du bâtiment.

g) Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

11.4. Dispositions applicables aux constructions nouvelles

a) Les constructions nouvelles (et leurs extensions éventuelles) devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (implantation, volumétrie et expression architecturale), tout en permettant l'expression d'une architecture contemporaine. Elles respecteront les principes de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de façade, rythme, ordonnancement des ouvertures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

- b) Les matériaux de façades s'emploieront à retrouver une unité de teinte et d'aspect avec les façades avoisinantes.
- c) Si une toiture est en pente, elle sera recouverte en tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double-canal d'aspect terre cuite vieillie et de tons mélangés.
- e) L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale.
- f) Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

11.5. Dispositions applicables aux clôtures

- a) La hauteur des clôtures sur domaine public ou en limite séparative n'excèdera pas 1,60 mètres, mesurée à partir du sol naturel. Toutefois, dans le cas de construction en continuité de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.
- b) Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2. Normes

a) Nombre de places de stationnement automobile

Il doit être aménagé au minimum pour les **constructions nouvelles à usage d'habitation et toute autre construction** : une place de stationnement pour **80 m² de surface de plancher**.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure pour 0,5 et au-dessus.

Dans le cas **d'aménagement ou d'extension, de changement de destination, ou de démolition-reconstruction d'une construction existante à la date d'approbation du PLU** ayant pour effet d'accroître ou de créer de la surface de plancher, il ne sera pas demandé de place de stationnement nouvelle.

b) Normes de stationnement des deux-roues

Dans tout immeuble collectif à usage d'habitation **de plus de 4 logements**, il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un garage à vélos, fermés ou disposant de dispositifs d'accrochage sécurisé, en appliquant les normes suivantes :

- Deux places par logement.
- Superficie de 1,5 m² par place.

c) Prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles L. 123-11-3 et R. 111-6 du Code de l'Urbanisme.

d) Prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

12.3. Mode de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement dans son environnement immédiat, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés. Chaque sujet supprimé devra être remplacé par des essences semblables à celles existant sur le terrain.

13.2. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

13.4. Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante ou par une clôture opaque.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.



EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone UB est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle caractérise le bâti ancien du centre-ville, moins dense que le noyau historique et des hameaux, relativement dense et organisé principalement en ordre semi continu et discontinu. Elle a pour vocation principalement l'accueil d'habitat.

L'objectif est de préserver et de valoriser un bâti souvent de caractère tout en assurant un développement maîtrisé de ces secteurs. Les constructions futures devront s'harmoniser avec la forme urbaine existante et en préserver l'ordonnancement et le caractère architectural.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions nouvelles destinées au commerce, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

1.2. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1.3. Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.

1.4. Les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers de tri sélectif mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

1.5. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.6. Les carrières.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage :

2.1. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers, tels que : boulangeries, laveries, drogueries, etc...

2.2. Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve :

- qu'ils soient liés aux constructions autorisées dans la zone,
- qu'ils aient une superficie inférieure à 100 mètres carrés et une hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou une profondeur (dans le cas d'un affouillement) inférieure à deux mètres.
- que soient prises les précautions pour éviter de compromettre la stabilité des constructions voisines et l'écoulement des eaux.

2.3. Dans le son périmètre d'application porté sur le règlement graphique, les constructions nouvelles, extensions, changements de destination, à condition de respecter les dispositions réglementaires du **Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.)** de la vallée de l'Isle approuvé le 6 juillet 2009 (voir l'annexe « *Servitudes d'utilités publiques* »).

2.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à **3 mètres**.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE UB 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de P.L.U.).

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire et fait l'objet d'une convention de déversement entre pétitionnaire et syndicat de gestion des eaux usées.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Ces dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, lorsque celui-ci existe.

4.3. Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains ou, à défaut, ils peuvent être apposés en façade des immeubles pour les sections de rues bâties en continu.

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

4.4. Déchets ménagers

Afin de permettre la mise en œuvre des lois et règlements relatifs à la collecte, au traitement et à la valorisation des déchets, les opérations d'ensemble de 4 logements et plus (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations) devront prévoir des équipements spécifiques ou des locaux annexes adaptés et d'une superficie suffisante permettant l'installation des conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets, aisément accessibles depuis la voie publique.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

5.2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune. Dans cette hypothèse, le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif selon les indications du Schéma Général d'Assainissement.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du règlement, les constructions principales (nouvelles ou extensions de constructions existantes) ainsi que les annexes isolées des constructions principales, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées à l'**alignement** ou avec un retrait de **5 mètres minimum** à partir de l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

6.2. Les **clôtures** seront implantées à l'alignement.

6.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- a) Dans le cas où les parcelles de part et d'autre de l'unité foncière à bâtir sont construites avec des bâtiments avec un retrait différent de ceux autorisés à l'alinéa 6.1. ci-dessus. L'implantation de la nouvelle construction s'alignera alors sur l'une ou l'autre de ces constructions voisines, afin de respecter une continuité de la façade bâtie.
- b) Pour une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.

- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

7.1. Les constructions peuvent s'implanter sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

7.2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- b) L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- c) Les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines),
- d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

8.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction, balcons compris, au point le plus proche d'une construction édifiée sur la même unité foncière doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

8.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes isolées des constructions principales.

8.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement

ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Normes de hauteur

- a) La hauteur absolue des constructions principales, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 7 mètres.
- b) La hauteur absolue des constructions annexes isolées des constructions principales, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 4,50 mètres.

10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- a) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur,
- b) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,
- c) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.),
- d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Principe général

"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" (*article R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

11.2. Dispositions pour les constructions

a) Dispositions générales

1. Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une unité des matériaux et seront soigneusement implantées selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. Dans le cas d'un regroupement de parcelles en vue de la construction d'un immeuble, les divisions de l'ancien parcellaire doivent être marquées en façade.
2. Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux de finition).
3. Sur les murs, en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.
4. Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes, ...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci, dans le respect de l'alinéa 3 ci-dessus.

5. Les climatiseurs et les paraboles ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, sauf impossibilité technique.

6. Les règles définies ci-dessous ne doivent pas interdire la réalisation de constructions qui se distingueront par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

b) Dispositions applicables aux constructions existantes

1. **Le respect de l'architecture locale** doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

2. **Ce respect s'applique également aux extensions des constructions existantes** qui observeront les mêmes modalités de traitement que celles appliquées aux constructions existantes, telles que décrites dans les alinéas suivants.

3. Traitement et rénovation des façades :

- Ils doivent respecter strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture).
- Les constructions en maçonnerie ou moellons enduits doivent conserver leur aspect. L'enduit sera positionné au nu des pierres d'encadrement des baies ou des chaînes d'angles, sans surépaisseur. Il sera réalisés en mortier de teinte claire au plus près de la teinte d'origine.
- L'ensemble des détails de modénatures existants doit être conservé.

4. Traitement et rénovation des ouvertures :

- Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes et la composition (rythme, descentes de charges, travées) de la façade existante.
- Les menuiseries reprendront les proportions et le dessin des menuiserie d'origine.

5. Traitement et rénovation des toitures :

- La rénovation ou l'extension des toitures doit être réalisée dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour le débord de toit.
- Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.
- Pour les ouvertures en toiture, seules les surfaces vitrées de faibles dimensions et alignées dans le plan strict de la toiture sont autorisées pour assurer l'éclairage naturel du dernier niveau.
- Pour les extensions, les toitures-terrasses sont autorisées si elles permettent d'intégrer l'extension à l'existant et si elles ne sont pas visibles depuis le domaine public. De même, l'utilisation d'autres matériaux de couverture (zinc, cuivre, verrière...) pourra être autorisée si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.

6. L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas l'identité du bâtiment.

7. Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

b) Dispositions applicables aux constructions nouvelles

1. Les constructions nouvelles (et leurs extensions éventuelles) devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (implantation, volumétrie et expression architecturale), tout en

permettant l'expression d'une architecture contemporaine. Elles respecteront les principes de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de façade, rythme, ordonnancement des ouvertures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

2. Les matériaux de façades s'emploieront à retrouver une unité de teinte et d'aspect avec les façades avoisinantes.

3. Si une toiture est en pente, elle sera recouverte en tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double-canal d'aspect terre cuite vieillie et de tons mélangés.

4. L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

5. Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

11.3. Dispositions applicables aux clôtures

1. La hauteur des clôtures sur domaine public ou en limite séparative n'excèdera pas 1,60 mètres, mesurée à partir du sol naturel. Toutefois, dans le cas de construction en continuité de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

2. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2. Normes

a) Nombre de places de stationnement automobile

Il doit être aménagé au minimum :

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation : **deux place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher.**
- Pour toute autre construction : **une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.**

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure pour 0,5 et au-dessus.

Dans le cas **d'aménagement ou d'extension, de changement de destination, ou de démolition-reconstruction d'une construction existante à la date d'approbation du PLU** ayant pour effet d'accroître ou de créer de la surface de plancher, il ne sera pas demandé de place de stationnement nouvelle.

b) Normes de stationnement des deux-roues

Dans tout immeuble collectif à usage d'habitation **de plus de 4 logements**, il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un garage à vélos, fermés ou disposant de dispositifs d'accrochage sécurisé, en appliquant les normes suivantes :

- Deux places par logement.
- Superficie de 1,5 m² par place.

c) Prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles L. 123-11-3 et R. 111-6 du Code de l'Urbanisme.

d) Prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

12.3. Mode de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement dans son environnement immédiat, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

13.2. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

13.3. Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante ou par une clôture opaque.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.



EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone UC est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle correspond à l'ensemble de secteurs d'extension pavillonnaires qui se sont récemment développés à l'Ouest et au Sud du cœur historique de la ville et de la vallée de la Crempse.

La densité est relativement homogène et les bâtiments sont construits en majeure partie en ordre discontinu

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UC 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions nouvelles destinées au commerce, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

1.2. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1.3. Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.

1.4. Les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers de tri sélectif mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

1.5. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.6. Les carrières.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage :

2.1. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers, tels que : boulangeries, laveries, drogueries, etc...

2.2. Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve :

- **qu'ils soient liés aux constructions autorisées** dans la zone,
- **qu'ils aient une superficie inférieure à 100 mètres carrés** et une hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou une profondeur (dans le cas d'un affouillement) inférieure à deux mètres.
- que soient prises les précautions pour éviter de compromettre la stabilité des constructions voisines et l'écoulement des eaux.

2.3. Dans le son périmètre d'application porté sur le règlement graphique, les constructions nouvelles, extensions, changements de destination, à condition de respecter les dispositions réglementaires du **Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.)** de la vallée de l'Isle approuvé le 6 juillet 2009 (voir l'annexe « *Servitudes d'utilités publiques* »).

2.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, liées à la voirie, au stationnement, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à **3 mètres**.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires

au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE UC 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de P.L.U.).

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire et fait l'objet d'une convention de déversement entre pétitionnaire et syndicat de gestion des eaux usées.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la

réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Ces dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, lorsque celui-ci existe.

4.3. Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains ou, à défaut, ils peuvent être apposés en façade des immeubles pour les sections de rues bâties en continu.

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

4.4. Déchets ménagers

Afin de permettre la mise en œuvre des lois et règlements relatifs à la collecte, au traitement et à la valorisation des déchets, les opérations d'ensemble de 4 logements et plus (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations) devront prévoir des équipements spécifiques ou des locaux annexes adaptés et d'une superficie suffisante permettant l'installation des conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets, aisément accessibles depuis la voie publique.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1. Sans objet pour les parcelles desservies par le réseau collectif d'assainissement.

5.2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les parcelles qui ne seraient pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou qui n'ont pas vocation à le devenir dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune. Dans cette hypothèse, le terrain, selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif selon les indications du Schéma Général d'Assainissement.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du règlement, les constructions principales (nouvelles ou extensions de constructions existantes) ainsi que les annexes isolées des constructions principales, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées **avec un retrait de 5 mètres minimum** à partir de l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

6.2. Les clôtures seront implantées à l'alignement.

6.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- b) L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

7.1. Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, le retrait à respecter doit être au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

7.2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- b) L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- c) Les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines),
- d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

8.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction, balcons compris, au point le plus proche d'une construction édifié sur la même unité foncière doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

8.2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Définition

L'emprise au sol d'une construction correspond à la surface de plancher au sol qu'occupe la base de cette construction.

Sur la parcelle, son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :

- a) Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- b) Sous-sol des constructions.

9.2. Calcul de l'emprise au sol

La surface de l'emprise des constructions doit rester inférieure à **40 %** de l'emprise de l'unité foncière.

9.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Normes de hauteur

- a) La hauteur absolue des **constructions principales**, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder **7 mètres**.
- b) La hauteur absolue des **constructions annexes isolées des constructions principales**, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder **4,50 mètres**.

10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) L'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,
- b) Certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.),
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Principe général

"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" (*article R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

11.2. Dispositions pour les constructions

a) Dispositions générales

1. Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une unité des matériaux et seront soigneusement implantées selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. Dans le cas d'un regroupement de parcelles en vue de la construction d'un immeuble, les divisions de l'ancien parcellaire doivent être marquées en façade.
2. Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux de finition).
3. Sur les murs, en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.
4. Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes, ...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci, dans le respect de l'alinéa 3 ci-dessus.
5. Les climatiseurs et les paraboles ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, sauf impossibilité technique.
6. Les règles définies ci-dessous ne doivent pas interdire la réalisation de constructions qui se distingueront par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

b) Dispositions applicables aux constructions existantes

1. **Le respect de l'architecture locale** doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.
2. **Ce respect s'applique également aux extensions des constructions existantes** qui observeront les mêmes modalités de traitement que celles appliquées aux constructions existantes, telles que décrites dans les alinéas suivants.
3. **Traitement et rénovation des façades :**
 - Ils doivent respecter strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture).
 - Les constructions en maçonnerie ou moellons enduits doivent conserver leur aspect. L'enduit sera positionné au nu des pierres d'encadrement des baies ou des chaînes d'angles, sans surépaisseur. Il sera réalisés en mortier de teinte claire au plus près de la teinte d'origine.
 - L'ensemble des détails de modénatures existants doit être conservé.
4. **Traitement et rénovation des ouvertures :**
 - Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes et la composition (rythme, descentes de charges, travées) de la façade existante.
 - Les menuiseries reprendront les proportions et le dessin des menuiserie d'origine.
5. **Traitement et rénovation des toitures :**
 - La rénovation ou l'extension des toitures doit être réalisée dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour le débord de toit.
 - Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.

- Pour les ouvertures en toiture, seules les surfaces vitrées de faibles dimensions et alignées dans le plan strict de la toiture sont autorisées pour assurer l'éclairage naturel du dernier niveau.
- Pour les extensions, les toitures-terrasses sont autorisées si elles permettent d'intégrer l'extension à l'existant et si elles ne sont pas visibles depuis le domaine public. De même, l'utilisation d'autres matériaux de couverture (zinc, cuivre, verrière...) pourra être autorisée si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.

6. L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas l'identité du bâtiment.

7. Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

b) Dispositions applicables aux constructions nouvelles

1. Les constructions nouvelles (et leurs extensions éventuelles) devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (implantation, volumétrie et expression architecturale), tout en permettant l'expression d'une architecture contemporaine. Elles respecteront les principes de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de façade, rythme, ordonnancement des ouvertures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

2. Les matériaux de façades s'emploieront à retrouver une unité de teinte et d'aspect avec les façades avoisinantes.

3. Si une toiture est en pente, elle sera recouverte en tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double-canal d'aspect terre cuite vieillie et de tons mélangés.

4. L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

5. Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

11.3. Dispositions applicables aux clôtures

1. La hauteur des clôtures sur domaine public ou en limite séparative n'excèdera pas 1,60 mètres, mesurée à partir du sol naturel. Toutefois, dans le cas de construction en continuité de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

2. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2. Normes

a) Nombre de places de stationnement automobile

Il doit être aménagé au minimum :

- **Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation : deux places** de stationnement

par tranche de **80 m² de surface de plancher**.

- **Pour toute autre construction** : une place de stationnement pour **50 m² de surface de plancher**.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure pour 0,5 et au-dessus.

Dans le cas d'**opérations d'ensemble de 10 logements et plus** (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations), il doit être prévu une aire de stationnement banalisé à raison de une place pour 80 m² de surface de plancher.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la surface de plancher sans changement de destination, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

Pour le changement de destination ou la démolition-reconstruction d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour une construction neuve, sur la totalité de la surface de plancher.

b) Normes de stationnement des deux-roues

Dans tout immeuble collectif à usage d'habitation **de plus de 4 logements**, il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un garage à vélos, fermés ou disposant de dispositifs d'accrochage sécurisé, en appliquant les normes suivantes :

- Deux places par logement.
- Superficie de 1,5 m² par place.

c) Prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles L. 123-11-3 et R. 111-6 du Code de l'Urbanisme.

d) Prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

12.3. Mode de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement dans son environnement immédiat, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

13.2. Dans les opérations à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5 000 m², 10 % de cette surface doivent être aménagés en espaces verts et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige.

13.3. Les plantations existantes seront conservées au maximum.

13.4. Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante ou par une clôture opaque.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.



EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone UE est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone spécialisée est destinée à accueillir les équipements publics collectifs bénéficiant de dispositions réglementaires adaptées, afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UE 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt, à l'exception des dispositions prises aux alinéas 2.1. et 2.2. de l'article UE 2.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. Les constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif publics et privés (constructions nouvelles et extensions), et notamment :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public,
- Les équipements d'accueil de jeunes ou d'enfants : crèches et haltes garderies,
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- Les établissements de santé : hôpitaux, cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...

- Les établissements d'action sociale,
- Les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
- Les établissements sportifs à caractère non commercial,
- Les installations et équipements techniques,
- Les cimetières,
- ...

2.2. Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions et installations visées à l'alinéa 2.1. précédent.

2.3. Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve :

- **qu'ils soient liés aux constructions autorisées** dans la zone,
- **qu'ils aient une superficie inférieure à 100 mètres carrés** et une hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou une profondeur (dans le cas d'un affouillement) inférieure à deux mètres.
- que soient prises les précautions pour éviter de compromettre la stabilité des constructions voisines et l'écoulement des eaux.

2.4. Dans le son périmètre d'application porté sur le règlement graphique, les constructions nouvelles, extensions, changements de destination, à condition de respecter les dispositions réglementaires du **Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.)** de la vallée de l'Isle approuvé le 6 juillet 2009 (voir l'annexe « *Servitudes d'utilités publiques* »).

2.5. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sous réserve qu'elles soient nécessaires aux constructions et installations visées à l'alinéa 2.1. précédent.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à **3 mètres**.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE UE 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de P.L.U.).

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire et fait l'objet d'une convention de déversement entre pétitionnaire et syndicat de gestion des eaux usées.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Ces dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, lorsqu'il existe.

4.3. Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains ou, à défaut, ils peuvent être apposés en façade des immeubles pour les sections de rues bâties en continu.

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du règlement, les constructions principales (nouvelles ou extensions de constructions existantes), au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées à **l'alignement** ou avec un retrait de **5 mètres minimum** à partir de l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

6.2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- b) L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

7.1. Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

7.2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- b) L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

- c) Les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines),
- d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Normes de hauteur

La hauteur absolue des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder **11 mètres**.

10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- a) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.),
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Principe général

"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" (*article R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

11.2. Disposition pour les constructions

1. Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale, présenter une rigueur dans la simplicité des volumes et l'unité des matériaux et se distinguer par leur respect de l'environnement selon les dispositions ci-après.
2. En parement extérieur, tous les matériaux peuvent être utilisés, selon le caractère architectural du bâtiment, à l'exclusion de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
3. La pente des toitures ne doit pas excéder 37 %. Tous les matériaux de couverture sont autorisés, selon le caractère architectural du bâtiment. Les toitures plates ou courbes pourront être admises. Les teintes vives ne sont pas autorisées.

11.3. Les énergies renouvelables

1. La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale (HQE), ainsi que l'installation de matériels utilisant des "énergies renouvelables" sont encouragées. Elles doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.
2. **Pour la construction de bâtiments appliquant des normes HQE**, il s'agira de rechercher au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, de créer une unité architecturale de qualité.
3. **L'implantation d'équipement**, basé sur l'usage d'énergies alternatives qu'elles soient solaire, géothermique ou aérothermique, en extérieur du bâtiment principal (accolé ou attenant à celui-ci), tels que les capteurs solaires, et pompe à chaleur, doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées.
- 13.2. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.



EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone Uy est une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone spécialisée est destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, de bureaux et commerciales, ainsi que les services qui peuvent leur être nécessaires et les entrepôts.

Un secteur Uya spécialisé et destiné aux activités industrielles et d'entrepôts est créé pour tenir compte d'une activité existante.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UY 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière et à l'habitation.

1.1.bis dans le secteur Uya, les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière, l'habitation, les bureaux, le commerce et l'artisanat ainsi que l'hébergement hôtelier.

1.2. Le changement de destination des constructions existantes destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt, en vue d'un usage destiné à l'habitation.

1.3. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1.4. Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.

1.5. Les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers de tri sélectif mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

1.6. Les carrières.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. La création, l'extension ou la transformation d'Installation Classée pour La Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne dite "SEVESO", sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux activités industrielles et artisanales.

2.2. Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve :

- qu'ils soient liés aux constructions autorisées dans la zone,
- qu'ils aient une superficie inférieure à 100 mètres carrés et une hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou une profondeur (dans le cas d'un affouillement) inférieure à deux mètres.
- que soient prises les précautions pour éviter de compromettre la stabilité des constructions voisines et l'écoulement des eaux.

2.3. Dans le **son périmètre d'application porté sur le règlement graphique**, les constructions nouvelles, extensions, changements de destination, à condition de respecter les dispositions réglementaires du **Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.)** de la vallée de l'Isle approuvé le 6 juillet 2009 (voir l'annexe « *Servitudes d'utilités publiques* »).

2.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, liés à la voirie, au stationnement, à la voirie, aux réseaux divers (notamment: réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à **5 mètres**.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE UY 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de P.L.U.).

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire et fait l'objet d'une convention de déversement entre pétitionnaire et syndicat de gestion des eaux usées.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Ces dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, lorsqu'il existe.

4.3. Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du règlement, les constructions principales (nouvelles ou extensions de constructions existantes) ainsi que les annexes isolées des constructions principales, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées avec un retrait de **5 mètres minimum** à partir de l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

6.2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- b) L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

7.1. Les constructions doivent s'implanter avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **5 mètres**.

7.2. Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés.

7.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- b) L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité. Cette disposition ne s'applique pas pour les cas décrits à l'alinéa 7.2. ci-dessus.

- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

8.1. La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à **4 mètres**.

8.2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Définition

L'emprise au sol d'une construction correspond à la surface de plancher au sol qu'occupe la base de cette construction.

Sur la parcelle, son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :

- a) Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- b) Sous-sol des constructions.

9.2. Calcul de l'emprise au sol

La surface de l'emprise des constructions doit rester inférieure à **60 %** de l'emprise de l'unité foncière.

9.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Normes de hauteur

- a) La hauteur absolue des constructions principales à usage d'activités, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 12 mètres.
- b) La hauteur absolue des constructions annexes isolées des constructions principales, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 4,50 mètres.

10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- a) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,
- b) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.),
- c) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Principe général

1. "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" (*article R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

2. Les projets de constructions neuves ou d'aménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale des bâtiments d'activités.

3. Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une unité des matériaux.

11.2. Dispositions pour les constructions

a) façades

1. Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

2. Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

3. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

4. Les couleurs des revêtements des façades seront à choisir dans une gamme de couleurs de beige (chamois, ton pierre, chaux naturelle). La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent

qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

5. Dans le cas de bardages verticaux, ceux-ci seront à faible nervure et de même section sur l'ensemble du bâtiment.

6. Les appareils et équipements servant au chauffage ou à la climatisation de locaux ne devront pas être visibles du domaine public. Le choix de leur installation doit être considéré comme un élément de composition architecturale à part entière et devra rechercher la meilleure intégration possible.

b) toitures

1. Les couvertures doivent être réalisées en matériaux de teintes claires. La tôle métallique devra présenter un aspect mat.

2. La pente des toitures ne doit pas excéder 35 % (sauf utilisation de l'énergie solaire).

3. Les toits terrasses sont autorisés.

11.3. Dispositions applicables aux clôtures

Dans la zone Uy :

1. Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives seront constituées de treillages métalliques doublés de haies vives (essences locales), ou bien de claires-voies.

2. La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2,20 mètres.

Dans le secteur Uya :

1. Les clôtures notamment en limites séparatives, devront respecter l'environnement urbain du site à dominante pavillonnaire, et le choix des matériaux et des couleurs sera en cohérence avec le tissu urbain existant afin d'en assurer l'insertion.

2. La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2,50 mètres.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2. Normes

a) Nombre de places de stationnement automobile

Constructions nouvelles à usage d'habitation	2 places par 80 m ² de surface de plancher.
Constructions nouvelles à usage industriel ou artisanal et à la fonction d'entrepôt	1 place de stationnement par 100m ² de surface de plancher

Constructions nouvelles à usage de bureaux	1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher .
Constructions nouvelles à usage commercial	1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher .
Constructions nouvelles à usage d'hébergement hôtelier	1 place de stationnement par 40 m² de surface de plancher .

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la surface de plancher sans changement de destination, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il ne sera pas demandé de place de stationnement nouvelle.

b) Prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

12.3. Mode de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement dans son environnement immédiat, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. 10% de la superficie du terrain des opérations futures seront traités en espaces verts. Ces espaces verts devront être plantés et traités avec soin dans une logique de pérennité en utilisant des essences locales et variées.

13.2. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

13.3. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux emplacements.

13.4. Les dépôts et stockages réalisés directement en façade sur voirie sont interdits. Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante ou par une clôture opaque.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Il s'agit des zones à caractère naturel de la commune, destinées à être ouvertes à l'urbanisation pour une vocation principale d'accueil de logements

Ces zones d'urbanisation programmées recouvrent 7 sites vierges de constructions ou appelés à muter au sein de la tache urbaine :

- Site 1 : Rue des Fusillés du 11 juin 1944
- Site 2 : Les Chatenades
- Site 3 : Rue Maurice Ravel
- Site 4 : Jardins mussidanais
- Site 5 : L'Agrave
- Site 6 : Seguinou

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, et permettent une urbanisation immédiate.

Celle-ci y est possible dans le respect des Orientations Spécifiques d'Aménagement et du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AU 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions nouvelles destinées au commerce, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

1.2. Les constructions isolées, dissociées ou indépendantes de toute opération d'aménagement groupé.

1.3. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1.4. Les habitations légères de loisirs, les mobil-homes et parcs résidentiels de loisirs.

1.5. Les dépôts de déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers de tri sélectif mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

1.6. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

1.7. Les carrières.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement qui accompagnent ou illustrent les dispositions prises par le présent règlement et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :

2.1. Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations), à condition :

- Qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement et qu'elles n'entraînent pas la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- Qu'elles portent sur une superficie minimale de **0,5 hectare**. Toutefois, si à la fin des opérations subsistait sur la zone un reliquat de terrains d'une superficie inférieure à 0,5 hectare, celui-ci pourra être construit selon les mêmes dispositions.
- Qu'elles ne compromettent pas ou rende plus onéreuse l'urbanisation du reste de la zone.
- Qu'elles soient immédiatement raccordées à tous les réseaux communaux existants.

2.2. À l'intérieur des opérations autorisées à l'alinéa a) ci-dessus, et sous réserve de respecter les conditions édictées dans ce même alinéa, ne sont admis que :

- Les constructions destinées à l'habitation, aux bureaux, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).
- Les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve :
 - Qu'ils soient liés aux constructions autorisées dans la zone.
 - Qu'ils aient une superficie inférieure à 100 mètres carrés et une hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou une profondeur (dans le cas d'un affouillement) inférieure à deux mètres.
 - Que soient prises les précautions pour éviter de compromettre la stabilité des constructions voisines et des murs de clôture et l'écoulement des eaux.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à **3 mètres**.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies nouvelles seront soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone conformément au document d'orientations d'aménagement. Elles respecteront les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur de chaussée de **5 mètres** minimum pour les voies à double sens, ramenée à **4 mètres** minimum pour les voies à sens unique.
- Selon la nature de la desserte, ces voies pourront être dotées de trottoirs (d'une largeur de 2 mètres minimum) ou de cheminement doux dissociés de la voirie (piétons / deux roues...) ou encore être traitées en « espaces partagés » piétons / voitures. Dans tous les cas, elle recevront un éclairage public.

Les voies en impasse de plus de 50 mètres de long ne sont autorisées qu'à titre temporaire dans le cadre d'une opération par tranches. Elles doivent disposer d'aires de retournement provisoires traitées de telle sorte qu'elles puissent être transformées ultérieurement en espace de stationnement paysager ou autre type d'espace commun.

ARTICLE 1AU 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de P.L.U.).

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire et fait l'objet d'une convention de déversement entre pétitionnaire et syndicat de gestion des eaux usées.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Ces dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, lorsque celui-ci existe.

4.3. Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains ou, à défaut, ils peuvent être apposés en façade des immeubles pour les sections de rues bâties en continu.

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

4.4. Déchets ménagers

Afin de permettre la mise en œuvre des lois et règlements relatifs à la collecte, au traitement et à la valorisation des déchets, les opérations d'ensemble de 4 logements et plus (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations) devront prévoir des équipements spécifiques ou des locaux annexes adaptés et d'une superficie suffisante

permettant l'installation des conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets, aisément accessibles depuis la voie publique.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. Sauf indication particulière portée sur les orientations d'aménagement, les constructions devront être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté (ou à la limite séparant la propriété de la voie) ou à toute limite d'emprise s'y substituant. Dans ce cas, les annexes isolées des constructions principales sont implantées en retrait de la construction principale.

6.2. Les clôtures seront implantées à l'alignement.

6.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

7.1. Les constructions peuvent s'implanter sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

7.2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- Les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Définition

L'emprise au sol d'une construction correspond à la surface de plancher au sol qu'occupe la base de cette construction.

Sur la parcelle, son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :

- a) Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- b) Sous-sol des constructions.

9.2. Calcul de l'emprise au sol

La surface de l'emprise des constructions doit rester inférieure à **40 %** de l'emprise de l'unité foncière.

9.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Normes de hauteur

- a) La hauteur absolue des **constructions principales**, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder **7 mètres**.
- b) La hauteur absolue des **constructions annexes isolées des constructions principales**, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder **4,50 mètres**.

10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité,

téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Principe général

"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" (*article R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

11.2. Dispositions pour les constructions

1. Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une unité des matériaux et seront soigneusement implantées selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. Dans le cas d'un regroupement de parcelles en vue de la construction d'un immeuble, les divisions de l'ancien parcellaire doivent être marquées en façade.

2. Les constructions nouvelles (et leurs extensions éventuelles) devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (implantation, volumétrie et expression architecturale), tout en permettant l'expression d'une architecture contemporaine. Elles respecteront les principes de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de façade, rythme, ordonnancement des ouvertures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

3. Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faitage, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux de finition).

4. Sur les murs, en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

5. Les matériaux de façades s'emploieront à retrouver une unité de teinte et d'aspect avec les façades avoisinantes.

6. Si une toiture est en pente, elle sera recouverte en tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double-canal d'aspect terre cuite vieillie et de tons mélangés.

7. L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

8. Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

9. Les climatiseurs et les paraboles ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, sauf impossibilité technique.

10. Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes, ...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci, dans le respect de l'alinéa 3 ci-dessus.

11. Les règles définies ci-dessous ne doivent pas interdire la réalisation de constructions qui se distingueront par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

11.3. Dispositions applicables aux clôtures

1. La hauteur des clôtures sur domaine public ou en limite séparative n'excèdera pas 1,60 mètres, mesurée à partir du sol naturel. Toutefois, dans le cas de construction en continuité de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

2. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

Le stationnement des véhicules et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2. Normes

a) Nombre de places de stationnement automobile

Il doit être aménagé au minimum :

- **Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation : deux places** de stationnement par tranche de **80 m² de surface de plancher**.
- **Pour toute autre construction** : une place de stationnement pour **50 m² de surface de plancher**.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure pour 0,5 et au-dessus.

Dans le cas d'**opérations d'ensemble de 10 logements et plus** (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations), il doit être prévu une aire de stationnement banalisée à raison de une place pour 80 m² de surface de plancher.

b) Normes de stationnement des deux-roues

Dans tout immeuble collectif à usage d'habitation de **plus de 4 logements**, il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un garage à vélos, fermés ou disposant de dispositifs d'accrochage sécurisé, en appliquant les normes suivantes :

- Deux places par logement.
- Superficie de 1,5 m² par place.

c) Prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles L. 123-11-3 et R. 111-6 du Code de l'Urbanisme.

d) Prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

12.3. Mode de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même, soit, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, en aménageant une aire de stationnement dans son environnement immédiat, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

13.2. Les opérations d'ensemble autorisées dans la zone devront inclure une superficie minimale d'espaces verts collectifs au moins égale à 10 % de l'emprise totale de l'opération et organisée selon les indications fournies dans les orientations d'aménagement.

13.3. Dans le respect des indications fournies par les pièces graphiques du **document d'orientations d'aménagement**, les espaces verts visés à l'alinéa ci-dessus pourront être aménagés sous forme :

- De surlargeurs de voies qui pourront être soit latérales (sur un seul ou les deux côtés de la voie), soit centrales, avec une largeur minimale de 3,00 mètres.
- De placettes (parc ...).
- De franges paysagères (espaces tampons, reculs, ou incluant les terrains de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de "noues" ...).

13.5. Les éventuels dépôts et stockages des activités autorisées doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante constitué de différentes essences locales.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.



EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Il s'agit de zones à caractère naturel de la commune, destinée à être ouvertes à l'urbanisation.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante, leur ouverture sera subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.

Il s'agit également de zones que la commune envisage d'urbaniser à moyen et long termes dans un souci d'ouverture progressive de l'urbanisation et de maîtrise. D'ores et déjà, toutefois, compte tenu de leur proximité du bourg, elle indique qu'il s'agit de zones qui seront ouvertes à des opérations principalement vouées aux logements.

Ce zonage concerne deux sites :

- Au Cazy.
- Rue Maurice Ravel.

Leur urbanisation sera définie précisément à cette occasion : sur la base d'études spécifiques, les Orientations d'Aménagement et le règlement définiront alors les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2AU 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions nouvelles destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, au commerce, aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature, liées à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité,

téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site et de ne pas compromettre ou rendre plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - RESEAUX DIVERS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. Pour toute construction ou installation nouvelle autorisée dans la zone, l'implantation est libre dès lors qu'elle est bien intégrée dans l'environnement naturel ou bâti et qu'elle ne compromet pas ou ne rend pas plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

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

7.1. Pour toute construction ou installation nouvelle autorisée dans la zone, l'implantation est libre dès lors qu'elle est bien intégrée dans l'environnement naturel ou bâti et qu'elle ne compromet pas ou ne rend pas plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées.

Compte tenu de l'importance de l'emprise urbaine sur Mussidan et l'évolution de l'activité agricole, la zone A couvre une part réduite du territoire communal.

CHAPITRE 8

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article A 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions nouvelles destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.

1.2. Les constructions nouvelles destinées à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article A2, alinéa 2.1.).

1.3. Le changement de destination des constructions existantes, à l'exception des cas visés à l'article A 2 et l'extension des constructions existantes dès lors qu'elle ne sont pas liées à une activité agricole.

1.4. Les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1.5. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que **les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs** et de résidences mobiles de loisirs.

1.6. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

1.7. Les carrières.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. Les constructions destinées à l'habitation directement nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que leurs annexes attenantes ou isolées, à condition qu'elles soient implantées sur le territoire de l'exploitation dans un rayon de 150 mètres autour des bâtiments qui en constituent le siège.

2.2. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole.

2.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

2.4. Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'extension dans la continuité des habitations existantes de plus de 40 m² d'emprise au sol. L'emprise au sol des extensions sera inférieure à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3 du PLU et ne pourra excéder 100m².

2.5. Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, les annexes des habitations existantes. Leur emprise au sol (hors piscine) sera limitée à un total de 50 m² et elles devront s'implanter à moins de 25 mètres de la construction principale.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à **3 mètres**.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux

opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE A 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de P.L.U.).

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire et fait l'objet d'une convention de déversement entre pétitionnaire et syndicat de gestion des eaux usées.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Ces dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, lorsque celui-ci existe.

4.3. Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains ou, à défaut, ils peuvent être apposés en façade des immeubles pour les sections de rues bâties en continu.

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1. Selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue, le terrain, devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif selon les indications du Schéma Général d'Assainissement.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du règlement, les constructions principales (nouvelles ou extensions de constructions existantes) ainsi que les annexes isolées des constructions principales, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées :

- a) **À une distance de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 709**, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, des bâtiments d'exploitation agricole et des réseaux d'intérêt public, en application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme..
- b) **À une distance d'au moins 5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

6.2. **Les clôtures** seront implantées à l'alignement.

6.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour

- a) Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- b) L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

7.1. Les constructions principales doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives avec un **recul** au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **10 mètres**.

7.2. Lorsque les limites séparatives suivent un fossé ou un cours d'eau existant, toute construction nouvelle (construction principale et annexe séparée) doit être implantée à une distance des berges égale à au moins **15 mètres**.

7.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- b) L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- c) Les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines),
- d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

Concernant les nouvelles annexes des constructions à usage d'habitation, leur nombre sera limité à 3, appréciée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3 du PLU et elles devront s'implanter à moins de 25 mètres, calculés depuis la façade la plus proche de la construction principale.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Concernant l'extension des constructions à usage d'habitation, elle ne pourra pas dépasser 30% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3 du PLU et sera limitée à une emprise totale de 100 m².

L'emprise totale des annexes, hors piscine, sera limitée à 50 m² sans pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal et ses extensions auxquels elles se rattachent.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Normes de hauteur

- a) La hauteur des **constructions principales à usage d'activités agricoles et forestières** ne peut excéder **9 mètres**.
- b) La hauteur des **constructions principales à usage d'habitation** ne peut excéder **7 mètres**.
- c) La hauteur des **constructions annexes isolées des constructions principales** ne peut excéder **4,50 mètres**.

10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) L'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,
- b) Certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.),
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Principe général

"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" (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

11.2. Dispositions pour les constructions

a) Dispositions générales

1. Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une unité des matériaux et seront soigneusement implantées selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. Dans le cas d'un regroupement de parcelles en vue de la construction d'un immeuble, les divisions de l'ancien parcellaire doivent être marquées en façade.
2. Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faitage, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux de finition).
3. Sur les murs, en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.
4. Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes, ...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci, dans le respect de l'alinéa 3 ci-dessus.
5. Les climatiseurs et les paraboles ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, sauf impossibilité technique.
6. Les règles définies ci-dessous ne doivent pas interdire la réalisation de constructions qui se distingueront par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

b) Dispositions applicables aux constructions existantes

1. **Le respect de l'architecture locale** doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.
2. **Ce respect s'applique également aux extensions des constructions existantes** qui observeront les mêmes modalités de traitement que celles appliquées aux constructions existantes, telles que décrites dans les alinéas suivants.
3. **Traitement et rénovation des façades :**
 - Ils doivent respecter strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture).
 - Les constructions en maçonnerie ou moellons enduits doivent conserver leur aspect. L'enduit sera positionné au nu des pierres d'encadrement des baies ou des chaînes d'angles, sans surépaisseur. Il sera réalisés en mortier de teinte claire au plus près de la teinte d'origine.
 - L'ensemble des détails de modénatures existants doit être conservé.
4. **Traitement et rénovation des ouvertures :**
 - Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes et la composition (rythme, descentes de charges,

travées) de la façade existante.

- Les menuiseries reprendront les proportions et le dessin des menuiserie d'origine.

5. Traitement et rénovation des toitures :

- La rénovation ou l'extension des toitures doit être réalisée dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour le débord de toit.
- Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.
- Pour les ouvertures en toiture, seules les surfaces vitrées de faibles dimensions et alignées dans le plan strict de la toiture sont autorisées pour assurer l'éclairage naturel du dernier niveau.
- Pour les extensions, les toitures-terrasses sont autorisées si elles permettent d'intégrer l'extension à l'existant et si elles ne sont pas visibles depuis le domaine public. De même, l'utilisation d'autres matériaux de couverture (zinc, cuivre, verrière...) pourra être autorisée si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.

6. L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas l'identité du bâtiment.

7. Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

b) Dispositions applicables aux constructions nouvelles

1. Les constructions nouvelles (et leurs extensions éventuelles) devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (implantation, volumétrie et expression architecturale), tout en permettant l'expression d'une architecture contemporaine. Elles respecteront les principes de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de façade, rythme, ordonnancement des ouvertures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

2. Les matériaux de façades s'emploieront à retrouver une unité de teinte et d'aspect avec les façades avoisinantes.

3. Si une toiture est en pente, elle sera recouverte en tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double-canal d'aspect terre cuite vieillie et de tons mélangés.

4. L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

5. Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

11.3. Dispositions applicables pour les bâtiments d'exploitation agricole

Les bâtiments liés à l'activité d'exploitations agricoles de la zone respecteront les dispositions suivantes :

1. Les couvertures de toit doivent respecter la couleur terre cuite naturelle ou les tons sombres mats.

2. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

3 Les couleurs des revêtements des murs seront à choisir dans une gamme de couleurs sable clair et blanc cassé, gris colorés et bruns.

11.4. Dispositions applicables aux clôtures non agricoles

1. La hauteur des clôtures sur domaine public ou en limite séparative n'excèdera pas 1,60 mètres, mesurée à partir du sol naturel. Toutefois, dans le cas de construction en continuité de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

2. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère naturel, doivent être préservés.

13.2. La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

13.3. Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante constitué de différentes essences locales ou par une clôture opaque.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.



TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIER

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle concerne plus particulièrement les sites naturels de la commune dignes d'être protégés : la vallée de Crempse, les coteaux boisés au Sud de la commune et les abords de la Dordogne qui ne sont pas protégés par la zone Natura 2000.

CHAPITRE 9

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article N 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions nouvelles destinées à l'habitation (à l'exception des dispositions prises à l'alinéa 2.1. de l'article N 2), à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.

1.2. Les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1.3. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que **les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs** et de résidences mobiles de loisirs.

1.4. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée ainsi que les déchetteries collectives.

1.5. Les carrières.

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

Sont autorisées sous conditions particulières, et dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel et paysager de la zone, la préservation des milieux et habitat naturels, la préservation des sols agricoles et forestiers et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. L'extension dans la continuité des habitations existantes de plus de 40 m² d'emprise au sol : L'emprise au sol des extensions sera inférieure à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3 du PLU et ne pourra excéder 100m².

Les annexes des habitations existantes : Leur emprise au sol (hors piscine) sera limitée à un total de 50 m² et elles devront s'implanter à moins de 25 mètres de la construction principale.

2.2. Le changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. en vue d'un usage d'habitation.

2.3. Les constructions destinées à l'exploitation agricole et tout particulièrement forestière, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement naturel.

2.4. Les aménagements (installations et travaux divers) liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que :

- Les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages,
- Les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure limités.

2.5. Les travaux soumis à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, liés à l'exploitation et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.

2.6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

2.7. Dans le son périmètre d'application porté sur le règlement graphique, les constructions nouvelles, extensions, changements de destination, à condition de respecter les dispositions réglementaires du **Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.)** de la vallée de l'Isle approuvé le 6 juillet 2009 (voir l'annexe « *Servitudes d'utilités publiques* »).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers

des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à **3 mètres**.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE N 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de P.L.U.).

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire et fait l'objet d'une convention de déversement entre pétitionnaire et syndicat de gestion des eaux usées.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Ces dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, lorsque celui-ci existe.

4.3. Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains ou, à défaut, ils peuvent être apposés en façade des immeubles pour les sections de rues bâties en continu.

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1. Selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue, le terrain, devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif selon les indications du Schéma Général d'Assainissement.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du règlement, les constructions principales (nouvelles ou extensions de constructions existantes) ainsi que les annexes isolées des constructions principales, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées :

- a) **À une distance de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des RD 6089 et 709**, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, des bâtiments d'exploitation agricole et des réseaux d'intérêt public, en application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
- b) **À une distance d'au moins 5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

6.2. Les clôtures seront implantées à l'alignement.

6.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,

- b) L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

7.1. Les constructions principales doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives avec un **recul** au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **10 mètres**.

7.2. Lorsque les limites séparatives suivent un fossé ou un cours d'eau existant, toute construction nouvelle (construction principale et annexe séparée) doit être implantée à une distance des berges égale à au moins **15 mètres**.

7.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- b) L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- c) Les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines),
- d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

Concernant les nouvelles annexes des constructions à usage d'habitation, leur nombre sera limité à 3, appréciée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3 du PLU et elles devront s'implanter à moins de 25 mètres, calculés depuis la façade la plus proche de la construction principale.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Concernant l'extension des constructions à usage d'habitation, elle ne pourra pas dépasser 30% de l'emprise au sol du bâtiment principal appréciée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3 du PLU et sera limitée à une emprise totale de 100 m².

L'emprise totale des annexes, hors piscine, sera limitée à 50 m² sans pouvoir être supérieure à l'emprise du bâtiment principal et ses extensions auxquels elles se rattachent.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Normes de hauteur

- a) La hauteur des **constructions principales à usage d'activités agricoles et forestières** ne peut excéder **9 mètres**.
- b) La hauteur des **constructions principales à usage d'habitation** ne peut excéder **7 mètres**.
- c) La hauteur des **constructions annexes isolées des constructions principales** ne peut excéder **4,50 mètres**.

10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) L'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,
- b) Certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.),
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Principe général

"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" (*article R. 111-21 du code de l'urbanisme*).

11.2. Dispositions pour les constructions

a) Dispositions générales

1. Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une unité des matériaux et seront soigneusement implantées selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. Dans le cas d'un regroupement de parcelles en vue de la construction d'un immeuble, les divisions de l'ancien parcellaire doivent être marquées en façade.
2. Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux de finition).
3. Sur les murs, en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.
4. Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes, ...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci, dans le respect de l'alinéa 3 ci-dessus.
5. Les climatiseurs et les paraboles ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, sauf impossibilité technique.
6. Les règles définies ci-dessous ne doivent pas interdire la réalisation de constructions qui se

distingueront par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

b) Dispositions applicables aux constructions existantes

1. **Le respect de l'architecture locale** doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

2. **Ce respect s'applique également aux extensions des constructions existantes** qui observeront les mêmes modalités de traitement que celles appliquées aux constructions existantes, telles que décrites dans les alinéas suivants.

3. Traitement et rénovation des façades :

- Ils doivent respecter strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture).
- Les constructions en maçonnerie ou moellons enduits doivent conserver leur aspect. L'enduit sera positionné au nu des pierres d'encadrement des baies ou des chaînes d'angles, sans surépaisseur. Il sera réalisés en mortier de teinte claire au plus près de la teinte d'origine.
- L'ensemble des détails de modénatures existants doit être conservé.

4. Traitement et rénovation des ouvertures :

- Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes et la composition (rythme, descentes de charges, travées) de la façade existante.
- Les menuiseries reprendront les proportions et le dessin des menuiserie d'origine.

5. Traitement et rénovation des toitures :

- La rénovation ou l'extension des toitures doit être réalisée dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour le débord de toit.
- Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.
- Pour les ouvertures en toiture, seules les surfaces vitrées de faibles dimensions et alignées dans le plan strict de la toiture sont autorisées pour assurer l'éclairage naturel du dernier niveau.
- Pour les extensions, les toitures-terrasses sont autorisées si elles permettent d'intégrer l'extension à l'existant et si elles ne sont pas visibles depuis le domaine public. De même, l'utilisation d'autres matériaux de couverture (zinc, cuivre, verrière...) pourra être autorisée si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.

6. L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas l'identité du bâtiment.

7. Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

b) Dispositions applicables aux constructions nouvelles

1. Les constructions nouvelles (et leurs extensions éventuelles) devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (implantation, volumétrie et expression architecturale), tout en permettant l'expression d'une architecture contemporaine. Elles respecteront les principes de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de façade, rythme, ordonnancement des ouvertures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

2. Les matériaux de façades s'emploieront à retrouver une unité de teinte et d'aspect avec les façades avoisinantes.
3. Si une toiture est en pente, elle sera recouverte en tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double-canal d'aspect terre cuite vieillie et de tons mélangés.
4. L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale.
5. Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

11.3. Dispositions applicables pour les bâtiments d'exploitation agricole

Les bâtiments liés à l'activité d'exploitations agricoles de la zone respecteront les dispositions suivantes :

1. Les couvertures de toit doivent respecter la couleur terre cuite naturelle ou les tons sombres mats.
2. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- 3 Les couleurs des revêtements des murs seront à choisir dans une gamme de couleurs sable clair et blanc cassé, gris colorés et bruns.

11.4. Dispositions applicables aux clôtures non agricoles

1. La hauteur des clôtures sur domaine public ou en limite séparative n'excèdera pas 1,60 mètres, mesurée à partir du sol naturel. Toutefois, dans le cas de construction en continuité de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.
2. Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère naturel, doivent être préservés.

13.2. La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

13.3. Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante constitué de différentes essences locales ou par une clôture opaque.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.



EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

*Elle correspond aux espaces identifiés et reconnus au titre de **sites d'intérêt communautaire** (sites Natura 2000), devant être protégé pour leur très forte sensibilité et leur rareté. Les limites de la zone reprennent fidèlement celle du site concerné. Outre le lit mineur de l'Isle elle-même et ses berges, les emprises terrestres sont limitées à une emprise entre la RD 6089 et la rivière au Nord-Ouest de la commune.*

*Par ailleurs, la zone est soumise au **risque inondation**.*

Ici, des restrictions très fortes pèseront sur toutes les formes d'aménagement.

CHAPITRE 10

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Toutes les constructions et installations (nouvelles et/ou extensions de constructions existant à la date d'approbation du P.L.U.) qui ne sont pas des aménagements légers visés par l'ensemble des alinéas de l'article NP 2 et dont la vocation ne concerne pas la valorisation des espaces naturels ou l'accueil du public pour en favoriser leur découverte.

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

Sont autorisés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et n'aient aucun effet notable sur l'environnement :

2.1. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers, les itinéraires cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par

l'importance de la fréquentation du public.

2.2. La réfection des bâtiments existant à la date d'approbation du P.L.U. et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques et des constructions à usage d'habitation, à condition que la surface de plancher créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas 50 m².

2.3. À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes : les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher.

2.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

2.5. Dans le **son périmètre d'application porté sur le règlement graphique**, les constructions nouvelles, extensions, changements de destination, à condition de respecter les dispositions réglementaires du **Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.)** de la vallée de l'Isle approuvé le 6 juillet 2009 (voir l'annexe « *Servitudes d'utilités publiques* »).

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NP 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à **3 mètres**.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se

raccordent.

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE NP 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de P.L.U.).

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire et fait l'objet d'une convention de déversement entre pétitionnaire et syndicat de gestion des eaux usées.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage.

b) Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Ces dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, lorsque celui-ci existe.

4.3. Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone...) doivent être souterrains ou, à défaut, ils peuvent être apposés en façade des immeubles pour les sections de rues bâties en continu.

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision,...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE NP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1. Selon la nature de son sol et la filière d'assainissement retenue, le terrain, devra avoir une surface permettant l'implantation d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif selon les indications du Schéma Général d'Assainissement.

ARTICLE NP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du règlement, les constructions principales (nouvelles ou extensions de constructions existantes) ainsi que les annexes isolées des constructions principales, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées :

- a) **À une distance de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 6089**, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, des bâtiments d'exploitation agricole et des réseaux d'intérêt public, en application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme..
- b) **À une distance d'au moins 5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

6.2. Les clôtures seront implantées à l'alignement.

6.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- b) L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

7.1. Les constructions principales doivent s'implanter par rapport aux limites séparatives avec un **recul** au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à **10 mètres**.

7.2. Lorsque les limites séparatives suivent un fossé ou un cours d'eau existant, toute construction nouvelle (construction principale et annexe séparée) doit être implantée à une distance des berges égale à au moins **15 mètres**.

7.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité

publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) Une construction nouvelle, lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- b) L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- c) Les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines),
- d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE NP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE NP 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Normes de hauteur

- a) La hauteur des **constructions autorisées dans la zone** ne peut excéder **3,50 mètres**.

10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- a) L'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus,
- b) Certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.),
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE NP 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Principe général

"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" (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

11.2. Dispositions pour les constructions

a) Dispositions générales

1. Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une unité des matériaux et seront soigneusement implantées selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour. Dans le cas d'un regroupement de parcelles en vue de la construction d'un immeuble, les divisions de l'ancien parcellaire doivent être marquées en façade.
2. Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux de finition).
3. Sur les murs, en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.
4. Le traitement des éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendances, annexes, ...) devra être homogène avec l'aspect de celle-ci, dans le respect de l'alinéa 3 ci-dessus.
5. Les climatiseurs et les paraboles ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, sauf impossibilité technique.
6. Les règles définies ci-dessous ne doivent pas interdire la réalisation de constructions qui se distingueront par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

b) Dispositions applicables aux constructions existantes

1. **Le respect de l'architecture locale** doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.
2. **Ce respect s'applique également aux extensions des constructions existantes** qui observeront les mêmes modalités de traitement que celles appliquées aux constructions existantes, telles que décrites dans les alinéas suivants.
3. **Traitement et rénovation des façades :**
 - Ils doivent respecter strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture).
 - Les constructions en maçonnerie ou moellons enduits doivent conserver leur aspect. L'enduit sera positionné au nu des pierres d'encadrement des baies ou des chaînes d'angles, sans surépaisseur. Il sera réalisés en mortier de teinte claire au plus près de la teinte d'origine.
 - L'ensemble des détails de modénatures existants doit être conservé.

4. Traitement et rénovation des ouvertures :

- Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes et la composition (rythme, descentes de charges, travées) de la façade existante.
- Les menuiseries reprendront les proportions et le dessin des menuiserie d'origine.

5. Traitement et rénovation des toitures :

- La rénovation ou l'extension des toitures doit être réalisée dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour le débord de toit.
- Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.
- Pour les ouvertures en toiture, seules les surfaces vitrées de faibles dimensions et alignées dans le plan strict de la toiture sont autorisées pour assurer l'éclairage naturel du dernier niveau.
- Pour les extensions, les toitures-terrasses sont autorisées si elles permettent d'intégrer l'extension à l'existant et si elles ne sont pas visibles depuis le domaine public. De même, l'utilisation d'autres matériaux de couverture (zinc, cuivre, verrière...) pourra être autorisée si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.

6. L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas l'identité du bâtiment.

7. Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

b) Dispositions applicables aux constructions nouvelles

1. Les constructions nouvelles (et leurs extensions éventuelles) devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (implantation, volumétrie et expression architecturale), tout en permettant l'expression d'une architecture contemporaine. Elles respecteront les principes de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de façade, rythme, ordonnancement des ouvertures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

2. Les matériaux de façades s'emploieront à retrouver une unité de teinte et d'aspect avec les façades avoisinantes.

3. Si une toiture est en pente, elle sera recouverte en tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double-canal d'aspect terre cuite vieillie et de tons mélangés.

4. L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

5. Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

ARTICLE NP 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE NP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère naturel, doivent être préservés.

13.2. La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité. Les

remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

13.3. Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante constitué de différentes essences locales ou par une clôture opaque.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification Simplifiée n°3

Commune de **MUSSIDAN**

PLU	Prescrit	Publié	Approuvé
Révision	19/10/2005	21/07/2021	23/10/2012
Modification simplifiée n°1			27/01/2020
Modification simplifiée n°2			24/08/2021
Modification simplifiée n°3			



CDC ISLE ET CREMPSE EN
PERIGORD
2, rue du Périgord
24 400 MUSSIDAN



URBAN HYMNS
Place du Marché
17610 SAINT-SAUVANT